Tav. 21

studiopirronti

Francesco Pirronti ingegnere

Nicola Pirronti ingegnere edile-architetto

via Piave, 4 - 70121 Andria * tel. [illegible]

e-mail: [illegible]@studiopirronti.it

Proprietà :

GERMANI PIRRONTI ed altri

COMUNE DI ANDRIA

Piano Urbanistico Esecutivo per STRALCI FUNZIONALI "OSPEDALETTO"

COMPARTO C3/24 - VIA Q. ENNIO, VIA SAFFO E VIA PITAGORA

SCHEMA DI CONVENZIONE

STRALCIO FUNZIONALE 1

All A

Comune di Andria

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (PUE)

……

SCHEMA DI CONVENZIONE

1. Il giorno ……/…../…….. innanzi a me Dott. ……. Notaio in …….. iscritto al Collegio Notarile di ……. si sono costituiti il Sig. ..... il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Dirigente del settore …… del Comune di Andria C.F. ……, ed ivi domiciliato per la funzione, in seguito denominato nel presente atto "Comune", nell'esercizio dei poteri di rappresentanza conferiti ai sensi dell'art. 107 e seguenti D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, per dare esecuzione alle deliberazioni di Giunta/Consiglio Comunale ……., che si allegano al presente atto, in copia conforme, rispettivamente sub "A" e sub "B" ed il Sig./Sigg.ri: ..... …… nella sua/loro qualità di …… del Consorzio/Società/ditta proprietario dei suoli appresso elencati costituito con atto …… (*o altra titolarità idonea all'intervento in atto*), in seguito denominato nel presente atto "SOGGETTO ATTUATORE", senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti espressamente rinunciato.

PREMESSO CHE

1. con Deliberazione della Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995 pubblicata sul B.U.R.P. n. 87 del 04/08/1995, si approvava definitivamente il Piano Regolatore Generale

del Comune di Andria, di cui alla LR n. 56/80; i Signori sottoelencati sono rispettivamente proprietari (o altra titolarità idonea) dei suoli a fianco di ciascuno individuati con i dati catastali:

2. con Delibera del Commissario Straordinario, adottata con i poteri del Consiglio Comunale, n. 31 del 12/12/2019, è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio;

3. con deliberazione di giunta/consiglio comunale n. …… del ……/…../……., è stato approvato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 19 e seguenti della L.R. n. 56/80, il Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) relativo a ……..;

4. con Delibera del Commissario Straordinario, adottata con i poteri del Consiglio Comunale, n. …… del ……/…../……., è stato adottato il presente "SCHEMA DI CONVENZIONE";

5. con Delibera del Commissario Straordinario, adottata con i poteri del Consiglio Comunale, n. …… del ……/…../……., è stato approvato l'allegato "REGOLAMENTO PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE;

6. si deve procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e ss.mm.ii., nonché dell'art. 28 della L.R. n. 56/80 e e ss.mm.ii., delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del piano in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui al …….. n. …… del ……/…../……..;

7. i Signori sottoelencati sono rispettivamente proprietari (*o altra titolarità idonea all'intervento in atto*) dei suoli a fianco di ciascuno individuati con i dati catastali:Sig. .....

partita n. ..... foglio ..... mappa ..... n. ..... particella (e) avente una estensione di mq ..... ;

a) Sig. ..... partita n. ..... foglio ..... mappa ..... n. ..... particella (e) avente una estensione di mq ..... ;

b) Sig. ..... partita n. ..... foglio ..... mappa ..... n. ..... particella (e) avente una estensione di mq ..... ;

8. i predetti, nella loro qualità di proprietari (o altra titolarità idonea) dei suddetti suoli hanno costituito il Consorzio Edilizio ..... con atto ..... del Notaio ....., al fine di realizzare gli interventi previsti nel Piano Attuativo (in seguito denominato PUE) ..... della MAGLIA URBANISTICA n. ..... (approvato con atto n. ..... del ...../...../.....);

9. il Consorzio (*nell'eventualità sia stato Costituito*) ..... - d'ora innanzi anch'esso ricompreso tra i "SOGGETTI ATTUATORI" - non è titolare di diritti di proprietà ma ha ricevuto mandato (giusta procura speciale .....) dalle Ditte ..... per dare attuazione al comparto di cui al ..... del vigente P.R.G. di Andria;

10. il vigente P.R.G. del Comune di Andria prevede che i suoli sopraindicati, siano tipizzati ".....", normati secondo quanto previsto dall'art. ..... delle N.T.E.;

11. i proprietari/il Consorzio Edilizio/la Società/(*o altra titolarità idonea*) ".....", al fine di realizzare gli interventi nelle aree di cui in premessa ha

presentato al Comune di Andria il Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) della Maglia urbanistica n. …… destinata a ……. ex art. ……. delle NTE del PRG, predisposto a firma del …… ……., nato a ……. il ……./……../ ……, C.F./P.I. …….. iscritto all'Albo/Ordine degli …….. ……., matricola n° ……., con domicilio professionale in ……., via ……., secondo il disposto delle leggi urbanistiche nazionali e regionali, nonché del P.R.G. vigente e nelle condizioni generali allegate al presente atto e del Regolamento Edilizio Comunale;

Visti, in atti alla delibera di approvazione citata al p.to 3, gli elaborati costituenti il PUE denominato "……", per l'attuazione del comparto N° …… - Maglia …….. del PRG", e precisamente[1]:

a) (*elenco elaborati*) ……;

b) ……;

c) ……;

d) ……;

e) ……;

f) ……;

g) ……;

h) ……;

i) ……;

---

1 Elenco degli elaborati compreso: progetto definitivo delle opere di urbanizzazione; computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione; quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

j) ……;

Visto lo schema della convenzione attuativa, che costituisce parte integrante del PUE, da stipularsi tra Comune e ciascun proprietario interessato/il Consorzio Edilizio/la Società/(*o altra titolarità idonea*) "……";

Visto il "Regolamento per la esecuzione delle Opere di Urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione", richiamato nel prosieguo quale "Regolamento", cui le parti dichiarano di fare espresso riferimento per quanto ivi disciplinato;

Tutto ciò, premesso che forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione fra le costituite parti come sopra indicate, si conviene e si stipula quanto segue.

• • •

ART. 1- DISPOSIZIONE PRELIMINARE- OBBLIGO GENERALE.

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente Convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

I Soggetti Attuatori assumono gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.

I Soggetti Attuatori rimangono altresì obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa; i soggetti attuatori sono tenuti a comunicare all'Amministrazione Comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

• • •

ART.2 – OGGETTO E SCOPO E VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE.

La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti nell'ambito del …….. d'ora in avanti per brevità denominato PUE "……" approvato con deliberazione del C.C. n. …… del ……/……/…… .

• • •

ART.3- VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE.

La presente convenzione ha una validità di anni 10 a decorrere dalla data della sua stipula.

Il "Regolamento per la esecuzione delle Opere di Urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione" nell'ambito dei Piani Urbanistici Esecutivi, programmi e permessi di costruire convenzionati , approvato con deliberazione del C.C. n. …… del ……/……/…… , che costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione, risulta ad essa allegato e comunque sottoscritto, in ogni sua parte, dal legale rappresentante del soggetto attuatore (*o consorzio o altro soggetto titolato*).

• • •

ART 4 – QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLA POTENZIALITÀ EDILIZIA DEL PUE. DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI

a) La potenzialità edificatoria complessiva prevista dal PUE risulta definita nelle seguenti quantità:

- …… ;
- …… ;
- …… ;
- …… .

b) Per una migliore individuazione dei proprietari dei singoli lotti facenti parte del comparto in oggetto, si allega al presente atto, debitamente firmata dalle Parti, sotto la lettera "...", la tabella "tavola ……" di divisione particellare dei lotti stessi.

c) Alla determinazione dei lotti potranno essere apportate lievi modifiche senza che ciò costituisca variante del PUE.

d) Le aree individuate dal piano al soddisfacimento delle dotazioni territoriali risultano così definite: ……

e) Le aree suddette di mq. …., sono individuate con le relative proprietà con apposita simbologia grafica nell'elaborato tav. n. ……., che si allega al presente atto sotto la lettera "...", e saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione - il tutto secondo quanto contenuto nel successivo articolo _____- da parte dei firmatari della convenzione.

• • •

ART 5 - CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO E PRECISAZIONI IN MERITO ALLA DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA

5.1. I costruendi edifici corrisponderanno prevalentemente per dimensioni, altezza e volume alle indicazioni contenute nelle planimetrie e negli elaborati grafici costituenti il PUE denominato "……." ed allegati alla delibera di approvazione del/la Consiglio Comunale/Giunta Comunale n. …… del ……/……/…… .

5.2. Non potrà essere modificato, salvo regolare procedura di variante, l'impianto complessivo del "Piano Urbanistico Esecutivo". Pertanto le previsioni rivenienti dall'elaborato plano volumetrico, la cui coerenza con il PUE è stata verifica in sede di esame da parte del Responsabile del Procedimento, dovranno mantenersi tali, con particolare riferimento a:

- ubicazione e consistenza delle aree cedute per standard, fatte salve le ulteriori precisazioni riportate nel successivo articolo 3 della presente Convenzione;
- conformazione e tipologia della rete stradale;
- allineamenti e profili altimetrici degli edifici;

Inoltre, dovranno essere prodotti specifici studi su:

- materiali e finiture;
- cromatismi complessivi;
- masse e volumetrie complessive.

A tal proposito la progettualità degli interventi sarà inoltre supportata da uno specifico progetto "della qualità" che, contenendo l'uso di pluralità di elementi di finitura persegua soluzioni autonome, adottando apposite tabelle delle finiture di riferimento. Tutti gli

edifici contigui che costituiscono una unità morfologica definita, devono essere progettati unitariamente, secondo gli studi d'insieme.

5.3. Gli spazi privati anche ad uso condominiale contigui a più fabbricati dovranno essere progettati unitariamente a cura del Soggetto Attuatore ed approvati dal suo organo decisionale, prima di essere sottoposti alle approvazioni degli Uffici, rimanendo obbligati tutti i consorziati ad accollarsi i relativi oneri per la realizzazione delle opere. Dette opere saranno poi realizzate, con riferimento a specifici ambiti di intervento individuati in sede di progetto unitario, unitamente con la esecuzione del primo intervento ed a cura del titolare del primo P.d.C.. Resta fermo che i successivi P.d.C., riferiti a quell'ambito specifico, potranno essere rilasciati previo riscontro dell'effettivo rimborso degli oneri sostenuti dal titolare del primo P.d.C. che rilascerà apposita dichiarazione liberatoria.

5.4. Alle ubicazioni, dimensioni, altezze e volumi dei fabbricati, in sede di richiesta del permesso di costruire, potranno essere apportate variazioni che non incidono in maniera significativa sui parametri urbanistici che connotano il PUE in dipendenza della morfologia e costituzione geologica del suolo, della tipologia e distribuzione degli alloggi e/o degli ambienti per usi diversi oltre che per esigenze architettoniche. Le altezze dei fabbricati indicati negli elaborati grafici del progetto del PUE "……." si intendono riferite per ciascun fronte alla quota media di marciapiede, o in mancanza, della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato e comunque coerenti con le indicazioni riportate nel regolamento edilizio.

5.5. Tutte le fronti dei fabbricati dovranno essere finite come se prospettanti su aree pubbliche.

5.6. Le aree scoperte dovranno tutte essere sistemate come previsto dal PUE "……." e, pertanto, a *(esplicitare le destinazioni come definite negli elaborati di piano, per esempio sedi viabili e/o pedonali, a giardini privato e/o condominiale o comunitario, a parcheggio, a giochi, impianti sportivi ed altri usi ammessi e rappresentati nel progetto):*

1) ……. ;
2) ……. ;
3) ……. ;
4) ……. .

In sede di richiesta del P.d.C. o di altro titolo abilitativo, potranno essere apportate lievi varianti alla sistemazione delle aree scoperte di uso esclusivo dei lotti, comunque coerenti con le indicazioni del piano.

5.7. Tutte le recinzioni tra i lotti, sia di confine su spazi privati che pubblici, ove previste, saranno eseguite "a giorno", composte da una base in muratura dell'altezza massima di 50 cm e sovrastante ringhiera o rete metallica o altro materiale che assicuri tale trasparenza da non creare barriera fino ad un'altezza massima complessiva di ml. 2,00. Gli elaborati esecutivi del progetto edilizio devono riportare la posizione e le caratteristiche di tali recinzioni, privilegiando comunque le recinzioni arbustive.

5.8. I Soggetti Attuatori per sé, i successori ed aventi causa a qualsiasi titolo dichiarano di accettare, così come accettano con la stipula della presente Convenzione, che in caso di contrasto tra la normativa del presente articolo, le NTA di Piano ed il Regolamento Edilizio, queste ultime, rispetto ai propri ambiti applicativi, hanno la prevalenza.

5.9. È prevista la possibilità di realizzare polifere (cavidotti tecnologici) per allocare i sotto-servizi possibili (con esclusione delle reti gas) al fine di rendere funzionale la gestione e la manutenzione delle reti tecnologiche.

5.10. Il Soggetto Attuatore e/o i singoli consorziati potranno, a loro richiesta realizzare gli interventi edilizi in coerenza con gli indirizzi di cui alla L.R. 13/2008 e relativo Regolamento di Attuazione, in particolare con le indicazioni rivenienti da provvedimenti comunali ed usufruendo dei relativi incentivi. L'incremento volumetrico previsto dalla richiamata L.R. n. 13/2008 potrà essere realizzato senza ulteriori cessioni di aree per standard qualora queste ultime, nell'ambito del Piano Attuativo, risultino già in esubero rispetto ai volumi previsti nel medesimo Piano Attuativo.

• • •

ART.6 – REALIZZAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI

6.1. Qualora il PUE sia stato progettato affinché sia possibile attuarlo per stralci funzionali, i relativi progetti stralcio dovranno essere urbanisticamente e funzionalmente autonomi, anche dal punto di vista delle urbanizzazioni primarie, elaborati coerentemente con l'impianto urbanistico generale approvato, con contestuale presentazione della convenzione stralcio. Gli stralci funzionali devono riguardare isolati o maglie perimetralmente chiusi già preventivamente dotate di urbanizzazioni primarie realizzate nell'ambito del programma.

6.2. Qualora il PUE in oggetto venga realizzato attraverso stralci funzionali e secondo la tempistica riportata nelle norme di attuazione dello stesso piano e nel relativo crono programma, la presente convenzione è da ritenersi generale e non comporta spese e/o

oneri aggiuntivi alla stipula della presente. (*Periodo sostitutivo per la convenzione riferita allo stralcio*) La convenzione generale, stipulata con atto del Notaio ……., in data ……/……/…….. registrato e trascritto il ……/……/…….. a …….. n. ……., prevede la realizzazione del progetto urbanistico generale, approvato con delibera di ……., n. ……, del ……/……/……., mediante stralci funzionali con relative convenzioni per le rispettive aree funzionali; la presente convenzione è relativa allo stralcio funzionale n. ……., come individuato nella tav. n. …….. del PUE approvato. I progetti urbanistici relativi ad ogni stralcio funzionale dovranno essere redatti in conformità con il PUE.

• • •

ART. 7 – TITOLI ABILITATIVI

7. Tutti gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo (PdC o SCIA), ai sensi del DPR 380/2001 ss.mm.ii. .

7.1. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle vigenti disposizioni normative.

7.2. Il rilascio dei permessi di costruire, ovvero l'applicazione delle procedure di cui all'art. 23 – comma 1 lettera b) – del D.P.R. 06/06/2001 n.380 ed ss.mm.ii., relativi agli edifici previsti dal piano potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione.

7.3. Il termine per la ultimazione degli edifici è quello previsto nei singoli titoli abilitativi, il cui rilascio/presentazione deve avvenire nel termine di validità della lottizzazione (massimo 10 anni).

• • •

ART. 8- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

8.1. Ad edifici ultimati i soggetti attuatori dovranno inoltrare al SUE la SCIA per l'agibilità, ai sensi dell'art. 24 e seguenti del DPR 380/2001 ss.mm.ii..

8.2. L'agibilità degli edifici è condizionata alla avvenuta realizzazione ed al collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

8.3. Fermo restando il rispetto del crono programma attuativo di cui all'elaborato ……. del PUE, il Comune verifica la documentazione di agibilità inoltrata con SCIA dei fabbricati conclusi a fronte della avvenuta realizzazione e collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti afferenti gli isolati dei suddetti fabbricati, come individuati dal PUE.

• • •

ART. 9- EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

9.1 I soggetti attuatori hanno previsto di destinare quota parte della edilizia residenziale, pari al ……..% all'edilizia convenzionata.

9.2 I soggetti attuatori si obbligano pertanto a sottoscrivere apposita convenzione con il Comune prima del rilascio dei permessi di costruire, che preveda l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, la determinazione dei prezzi di cessione e del canone di locazione, degli alloggi, la durata del convenzionamento, il riscatto, ecc..

• • •

ART.10- OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI. CESSIONE DELLE AREE

10.1 I soggetti attuatori si obbligano ad eseguire, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione primaria dell'insediamento, così come evidenziate dagli elaborati del progetto esecutivo, che diventa parte integrante del PUE, qui di seguito descritte:

a) ……. ;

b) ……. ;

c) ……. ;

d) …….

10.2 Il progetto esecutivo è corredato da un quadro economico, redatto con le modalità contenute nel "Regolamento"[2], dal quale è desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e, nei casi di importo maggiore o uguale alla soglia comunitaria, l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione[3].

10.3 I soggetti attuatori cedono gratuitamente al Comune, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, tutte le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione primaria e secondaria (aree a standard) dell'insediamento. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico degli Attuatori. Tali aree sono individuate nell'elaborato …….. del PUE

---

2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE da eseguirsi a scomputo oneri E VERIFICA DELLA SOGLIA COMUNITARIA- Le opere di urbanizzazione vanno considerate nel loro nel "valore lordo", comprensivo del costo delle opere e relativa IVA, delle spese tecniche tutte per la progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo (e relativa IVA) e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il Comune a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere (interferenze, imprevisti, allacciamenti, etc).

3 Tutte le opere di opere di urbanizzazione secondaria, o primaria di importo maggiore o uguale alla soglia comunitaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, devono essere realizzate secondo quanto disciplinato dal D.lgs. n. 50/2016 e sue modifiche (Codice dei Contratti).

(approvato con delibera n. …… del ……/……/……) e sono definite nel progetto esecutivo delle dette infrastrutture, per il quale sarà rilasciato il relativo permesso di costruire.

10.4 Le aree oggetto di cessione sono catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal Catasto al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

10.5 Il costo complessivo di dette opere è previsto in euro ……,…… (*in lettere*) come da quadro economico allegato.

10.6 L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è costituito dall'importo dei lavori a base d'asta, quantificato economicamente in euro ……, …… (*in lettere*), in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali secondo le procedure delineate nel "Regolamento". Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, nonché le spese per gli imprevisti, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui alla lett. B) dell'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010 sono a carico totale del soggetto attuatore.

10.7 Qualora il valore delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare risulti, dal progetto esecutivo, inferiore all'importo dei relativi oneri, l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, al momento del ritiro del permesso di costruire; ove, viceversa, risulti superiore, l'operatore sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

10.8 All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato, il soggetto attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte de Comune.

10.9 I soggetti attuatori devono realizzare le opere di urbanizzazione contestualmente alla costruzione degli edifici, per i corrispondenti stralci funzionali e comunque perimetralmente agli isolati autonomi come individuati nel PUE, in maniera correlata all'edificazione, ed ultimarle prima del rilascio del certificato di agibilità degli stessi.

10.10 I soggetti attuatori si impegnano a realizzare ed asservire all'uso pubblico, provvedendo alla trascrizione della servitù presso l'Agenzia del Territorio, i percorsi interni ai lotti fondiari privati come individuati nell'elaborato ……. del PUE (allegato …….. alla presente) (*se altro descrivere*). Tale impegno sarà richiamato nel titolo abilitativo, con riferimento a specifico elaborato allegato allo stesso, dove saranno definiti nel dettaglio l'estensione, la conformazione e i materiali delle porzioni di lotto da asservire all'uso pubblico. Le relative opere, in quanto insistenti sul lotto fondiario privato, non costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

• • •

ART.11 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI E/O DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

11.1 A scomputo totale o parziale della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione secondaria, il soggetto attuatore ha facoltà di realizzare le attrezzature e spazi collettivi

per servizi di interesse collettivo e/o le dotazioni territoriali di carattere generale di seguito descritte: ……

……

11.2 Tali opere risultano meglio definite nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per il quale sarà rilasciato il relativo permesso di costruire.

11.3 Le aree sulle quali devono essere realizzate le opere di cui sopra, individuate catastalmente al Foglio …... particella/e ……. e definite dall'elaborato ……. allegato alla presente sono trasferite con il presente atto, a titolo gratuito, al Comune che, a tal fine, le metterà a disposizione del soggetto attuatore, mediante verbale di consegna del Settore Patrimonio.

11.4 Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale responsabilità. Nel caso di opere a verde, la manutenzione e la conservazione delle aree, anche se di proprietà comunale, resta a carico del soggetto attuatore per almeno 24 mesi a far data dall'approvazione del collaudo e la presa in carico delle opere da parte del Comune.

• • •

ART.12- OBBLIGO DI COSTITUZIONE IN CONSORZIO DEI SOGGETTI ATTUATORI

12.1 I soggetti attuatori, solidalmente obbligati alla realizzazione unitaria delle opere di urbanizzazione previste dal PUE, sono tenuti a riunirsi in Consorzio per la loro realizzazione.

12.2 Il Consorzio, di cui al precedente comma 1, deve essere regolato da apposito statuto che stabilisca: sede, scopo, oggetto, durata degli Consorzio medesimo, nonché gli organi e

relative competenze ed i rapporti economici tra i costituenti, sulla base del criterio di rispetto della quota di ciascun partecipante.

12.3 Il Consorzio formalmente costituito è titolare della presentazione di un'unica istanza di titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è tenuto a prestare fideiussione solidale, ai sensi dell'art. …….. ed assume la qualifica di Stazione Appaltante. L'obbligazione di cui trattasi deve essere prestata nell'interesse del Consorzio e dei soggetti attuatori.

• • •

ART.13- MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

13.1 Tutte le opere incluse nel piano, dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati.

13.2 Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono definite nel progetto approvato agli effetti del rilascio di permesso di costruire.

13.3 La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dai soggetti attuatori, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

13.4 L'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà invece effettuata dal Responsabile di procedimento per le Opere di Urbanizzazione (ROU) individuato dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione.

13.5 Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere iniziate ed ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire, e realizzate secondo il crono programma di cui all'elaborato …….. .

13.6 In relazione alla loro complessità ed estensione, le opere possono essere realizzate in un intervallo di tempo anche superiore al triennio, in maniera correlata alle edificazioni delle aree e tali da garantirne la utilizzabilità. Detto termine deve essere assunto nel permesso di costruire.

13.7 La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.

13.8 Fermi restando i termini di cui al comma 5, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere comunque eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni; eventuali porzioni del PUE che non dovessero essere state ancora realizzate alla scadenza del Piano in parola dovranno essere inserite in un nuovo Piano da approvarsi successivamente. Entro lo stesso termine i Soggetti Attuatori devono aver conseguito l'ottenimento dei titoli edilizi per la completa attuazione degli interventi edificatori previsti dal Piano in oggetto ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo permesso di costruire.

13.9 Resta salva la facoltà della Giunta Comunale di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza dei soggetti attuatori, la proroga motivata dei termini di attuazione fissati dalla convenzione per la sola realizzazione dei fabbricati previsti dal PUE. Dalla proroga sono

escluse le opere di urbanizzazione che devono essere comunque realizzate nel termine decennale, anche nel caso del mancato completamento degli edifici previsti dal piano.

13.10 La realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o altre opere pubbliche da parte degli attuatori prevista dalla presente convenzione è soggetta alla preventiva acquisizione di permesso di costruire.

13.11 Ai fini del rilascio del permesso di costruire di cui al comma precedente, il progetto esecutivo deve essere approvato in linea tecnica ed economica da parte del Comune di Andria. Il progetto esecutivo deve essere redatto in conformità:

a) al Regolamento Edilizio (RE) e suoi complementi;

b) alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative ad ogni tipologia di opera od impianto;

c) ai capitolati speciali d'appalto, alle prescrizioni tecniche generali e ai criteri generali di progettazione, intesi come Linee Guida, "abachi" e documenti analoghi comunque denominati del Comune e degli enti e soggetti gestori dei pubblici servizi;

d) agli Elenchi prezzi unitari correntemente in uso al Comune o ai Prezzari della Regione Puglia;

e) alle prescrizioni di dettaglio che saranno indicate dal ROU in sede di approvazione del progetto definitivo ed esecutivo sulla scorta di quanto indicato nel "Regolamento".

• • •

ART.14 - OBBLIGHI DEGLI ATTUATORI NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI (*PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOPRA SOGLIA E PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA*)

14.1 I soggetti attuatori si impegnano ad appaltare i lavori delle opere di urbanizzazione primaria di importo uguale o maggiore alla soglia comunitaria o complementari, delle opere di urbanizzazione secondaria e delle opere secondo le previsioni dettate dal D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., attraverso una procedura ad evidenza pubblica in relazione all'importo dei lavori.

14.2 Non è ammessa la partecipazione alla gara di soggetti per i quali sussistono cause di esclusione così come indicate all'art. 80 del D.Lgs n. 50/2016. I partecipanti alla gara d'appalto (così come pure gli eventuali subappaltatori) dovranno comunque possedere i requisiti di ordine generale, di idoneità professionale nonché la qualificazione per la categoria e classifica rapportate alla natura e all'importo delle opere.

14.3 I proponenti, in qualità di futura stazione appaltante individuano, al momento della sottoscrizione della convenzione o al momento del rilascio del permesso di costruire il Responsabile Unico del Procedimento per i lavori oggetto d'appalto (RUP) nella persona di …… .

14.4 Il RUP della stazione appaltante è tenuto a:

a) costituire l'unico riferimento per i responsabili comunali in tutte le fasi progettuali e attuative successive alla firma della convenzione/approvazione atto d'obbligo;
b) a validare il progetto esecutivo (con le modalità e da parte dei soggetti abilitati indicati all'art. 26 del D.Lgs. 50/2016, e agli artt. da 44 a 59 del D.P.R. 207/2010);

c) comunicare al ROU designato dal Comune tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione dei lavori;

d) richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);

e) richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione e per l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza;

f) curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza, nonché alle competenti Sezioni regioni dell'Osservatorio Contratti Pubblici;

g) comunicare al ROU il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario); a comunicare, altresì l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);

h) a trasmettere al ROU i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione.

14.5 Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di tracciabilità dei flussi finanziari (art. 3 della legge n. 136/2010 e ss.mm.ii.).

• • •

ART.15- OPERE DI URBANIZZAZIONE MANUTENZIONE, COLLAUDO E CONSEGNA.

15.1 Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dal Codice dei contratti e al Regolamento di esecuzione.

15.2 La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico-funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati, individuato dalla Amministrazione Comunale, con determinazione del Direttore del Settore Lavori Pubblici; in sede di convenzione/atto d'obbligo il soggetto attuatore si accolla l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze, da anticipare al Comune in sede di nomina.

15.3 Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU- (Servizio SUE) ed al responsabile del procedimento per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione - ROU- (Settore Lavori Pubblici), la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento nonché la data di fine lavori.

15.4 La vigilanza in corso dell'opera compete al ROU (e al Collaudatore in corso d'opera se nominato), che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del ROU.

15.5 Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde.

15.6 Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta al Settore Ambiente del Comune (Servizio Verde e Tutela del Suolo) e al ROU per le necessarie verifiche.

15.7 La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, RUP, ROU, RPU, Direttore dei lavori, Impresa aggiudicataria/esecutrice.

15.8 Entro 5 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire e il soggetto attuatore chiede al ROU la nomina del collaudatore finale.

15.9 L'Attuatore/Consorzio si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

15.10 In caso di inerzia da parte dell'Attuatore/Consorzio il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista all'art. …… .

15.11 Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio – di cui al comma 7, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR n. 207/2010, sia su base informatica sia in formato cartaceo.

15.12 Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione ed il collaudo definitivo, il soggetto attuatore, attraverso apposita polizza a garanzia, è responsabile delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.

15.13 Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione.

15.14 L'approvazione del certificato di collaudo provvisorio comporta la conseguente presa in consegna da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

15.15 La presa in consegna da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere, con esclusione delle aree attrezzate a verde.

15.16 La presa in consegna del Comune assume efficacia dal momento della rimozione della recinzione di cantiere da parte del soggetto attuatore da eseguirsi entro 7 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.

15.17 I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667,1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

15.18 Gli Attuatori consegnano tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

• • •

ART.16- REALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO

16.1 Per la realizzazione di aree a verde pubblico valgono le seguenti disposizioni.

16.2 La verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione dell'area verde non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina del prato) e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione.

16.3 Al fine di contribuire a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale (che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale) la manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è a carico dei soggetti attuatori, sulla base di uno specifico programma

manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, fino al collaudo definitivo (ovvero a 24 mesi dall'approvazione del collaudo provvisorio) delle opere.

16.4 L'obbligazione assunta dal soggetto attuatore della corretta esecuzione della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde pubblico, di cui al comma 3, è garantita dalla fideiussione di cui all'art. 18, per un importo che in via cautelativa dovrà intendersi riferito ad un periodo di due anni.

16.5 Le aree destinate a verde, ivi comprese quelle concesse in comodato gratuito dal Comune di Andria al fine della realizzazione delle dotazioni territoriali di comparto, dovranno essere oggetto di specifiche verifiche finalizzate ad escludere la presenza di inquinanti e/o materiali estranei la cui presenza renderebbe di fatto l'area inidonea alla fruizione pubblica.

16.6 Prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, luce, fognature, rete telefonica, ... e manufatti interrati) sia su base informatica sia cartacea.

16.7 La presa in carico del verde di arredo sia stradale sia dei parcheggi pubblici segue le modalità previste per le aree verdi destinate a parchi e giardini.

• • •

ART.17 – VARIANTI AL PUE

Qualunque variante sostanziale alla composizione urbanistica del PUE, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Andria e debitamente autorizzata mediante procedura di variante allo stesso. Le Norme di Attuazione di piano indicano i limiti entro i quali le modifiche in fase di progettazione esecutiva non comportano variante del PUE.

• • •

ART.18 - GARANZIE – FORMAZIONE – DURATA E SVINCOLO

18.1 L'importo lordo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati del Piano (…) ammonta a euro ……,…… (*in lettere*). Detto importo è corrispondente all'onere complessivo a carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico della realizzazione delle opere in sostituzione del proponente: è pertanto costituito dall'importo del quadro economico dell'intervento, così come ai definito dall'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010, a cui è da aggiungere il costo del programma manutentivo del verde per almeno 2 anni dal collaudo provvisorio, comunque come concordato con gli uffici comunali specificamente competenti.

18.2 A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Soggetti Attuatori documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, oppure al momento del rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione - quale condizione per il rilascio stesso, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Andria, di una fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) - a "prima richiesta" – pari a euro ……,…… (*in lettere*), (corrispondente al 100% dell'importo lordo delle opere di urbanizzazione da realizzare e della spesa per la manutenzione delle aree verdi di cui all'art. 18, comma 3).

18.3 Il PUE individua gli stralci funzionali ed autonomi di intervento e le relative dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare, ai sensi del “Regolamento” allegato; pertanto, le garanzie sono prestate in relazione agli obblighi correlati all’attuazione di ciascuno stralcio di intervento, secondo le seguenti pattuizioni:

……. .

18.4 Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.

18.5 Detta garanzia dovrà soddisfare l’obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell’articolo 1944 Codice Civile e con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell’articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell’art. 1957 del Codice Civile. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il soggetto attuatore si a dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

18.6 L’ammontare della fideiussione di cui al comma 2 ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione, per il valore corrispondente all’eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi del progetto costituente elaborato del PUE di cui al comma 1.

18.7 La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all’attuazione della convenzione, comprese la manutenzione e la cura

delle opere sino al loro collaudo, compresa la manutenzione delle opere a verde per i 24 mesi successivi al collaudo provvisorio, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

18.8 Le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.

18.9 La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Andria dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la cessione gratuita delle aree al Comune di Andria; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

18.10 Lo svincolo della garanzia sarà autorizzato a seguito del collaudo delle opere stesse, ad avvenuto pagamento dei costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione, ad avvenuta presa in consegna delle opere di urbanizzazione, o ad avvenuta iscrizione di servitù di uso pubblico, escluse le aree a verde per i 24 mesi successivi al collaudo provvisorio.

18.11 Al momento della presa in carico di ogni opera, il soggetto attuatore deve presentare la relativa polizza postuma decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

• • •

ART.19- INADEMPIENZE

19.1 In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dai soggetti attuatori con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).

19.2 È prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art. 1456 c.c.) per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere. (*specificare in relazione alle modalità di affidamento*).

19.3 Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.

19.4 Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.

19.5 Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivi;
b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

c) L'importo escusso potrà essere destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b) il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La ditta richiedente, proprietaria delle aree, autorizza ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

• • •

ART. 20 - RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

20.1 La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del soggetto attuatore, previo nulla-osta del ROU, con lettera del Direttore del Settore. Non si da luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre il 60% del totale dell'importo lordo come determinato all'art.21 commi 1 e 6;

20.2 La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite dell'80% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi di cui all'art. 18, commi 3 e 4, a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.

20.3 La residua fideiussione, pari al 20% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi, sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale delle aree urbanizzate al Comune.

• • •

ART.21- SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

I soggetti attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

• • •

ART.22 - DIRITTI DI SEGRETERIA

In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale Progr. n. …… del ……/……/……..., la proprietà ha effettuato il versamento di euro ……,….. (*in lettere*) con ……

• • •

ART.23- SPESE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

23.1 Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volture delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Andria, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico dei soggetti attuatori.

23.2 Agli effetti della trascrizione, si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate ai soggetti indicati all'art. …….. .

• • •

ART.24 - PIANO DI COMUNICAZIONE

Il soggetto attuatore si impegna a fornire informazioni corrette e aggiornate in merito ai contenuti del piano e allo stato di avanzamento della trasformazione, secondo le fasi ed azioni contenute nell'elaborato …….. del PUE.

• • •

ART. 25 - RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

25.1 Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Andria vigenti alla data di approvazione del presente PUE.

25.2 Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Trani.

• • •

ART.26 – SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di stipulazione, registrazione e trascrizione del presente atto ed altre eventuali ad esso connesse, sono tutte a carico dei soggetti attuatori.

• • •

ART.27 - COERENZA DELLA CONVENZIONE RISPETTO ALLO SCHEMA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI G.C. N. …… DEL ……/……/…… .

La presente convenzione è coerente con lo schema allegato alla progettazione attuativa approvata con deliberazione di G.C. n. …… del ……/……/…… .

(*Oppure nell'eventualità che ricorrono le condizioni*)

Alla presente convenzione, rispetto allo schema approvato con deliberazione di G.C. n. …… del ……/……/…… a seguito dell'entrata in vigore delle seguenti disposizioni legislative:

- …… ;
- …… .

e/o per effetto della/e deliberazione/i di Consiglio Comunale/Giunta Comunale n. …… del …..../…..../…….. sono state apportate le seguenti modifiche:

1) ……. ;

2) ……. ;

p. IL COMUNE p. IL SOGGETTO ATTUATORE

_____ _____

STRALCIO FUNZIONALE 2

All A

Comune di Andria

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (PUE)

……

SCHEMA DI CONVENZIONE

1. Il giorno ……/…../…….. innanzi a me Dott. ……. Notaio in …….. iscritto al Collegio Notarile di ……. si sono costituiti il Sig. ..... il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Dirigente del settore …….. del Comune di Andria C.F. ……., ed ivi domiciliato per la funzione, in seguito denominato nel presente atto "Comune", nell'esercizio dei poteri di rappresentanza conferiti ai sensi dell'art. 107 e seguenti D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, per dare esecuzione alle deliberazioni di Giunta/Consiglio Comunale ……., che si allegano al presente atto, in copia conforme, rispettivamente sub "A" e sub "B" ed il Sig./Sigg.ri: ..... …… nella sua/loro qualità di …… del Consorzio/Società/ditta proprietario dei suoli appresso elencati costituito con atto …… (*o altra titolarità idonea all'intervento in atto*), in seguito denominato nel presente atto "SOGGETTO ATTUATORE", senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti espressamente rinunciato.

PREMESSO CHE

1. con Deliberazione della Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995 pubblicata sul B.U.R.P. n. 87 del 04/08/1995, si approvava definitivamente il Piano Regolatore Generale

del Comune di Andria, di cui alla LR n. 56/80; i Signori sottoelencati sono rispettivamente proprietari (o altra titolarità idonea) dei suoli a fianco di ciascuno individuati con i dati catastali:

2. con Delibera del Commissario Straordinario, adottata con i poteri del Consiglio Comunale, n. 31 del 12/12/2019, è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio;

3. con deliberazione di giunta/consiglio comunale n. …… del ……/…../……., è stato approvato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 19 e seguenti della L.R. n. 56/80, il Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) relativo a ……..;

4. con Delibera del Commissario Straordinario, adottata con i poteri del Consiglio Comunale, n. …… del ……/…../……., è stato adottato il presente "SCHEMA DI CONVENZIONE";

5. con Delibera del Commissario Straordinario, adottata con i poteri del Consiglio Comunale, n. …… del ……/…../……., è stato approvato l'allegato "REGOLAMENTO PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE;

6. si deve procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e ss.mm.ii., nonché dell'art. 28 della L.R. n. 56/80 e e ss.mm.ii., delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del piano in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui al …….. n. …… del ……/…../……..;

7. i Signori sottoelencati sono rispettivamente proprietari (*o altra titolarità idonea all'intervento in atto*) dei suoli a fianco di ciascuno individuati con i dati catastali:Sig. .....

partita n. ..... foglio ..... mappa ..... n. ..... particella (e) avente una estensione di mq ..... ;

a) Sig. ..... partita n. ..... foglio ..... mappa ..... n. ..... particella (e) avente una estensione di mq ..... ;

b) Sig. ..... partita n. ..... foglio ..... mappa ..... n. ..... particella (e) avente una estensione di mq ..... ;

8. i predetti, nella loro qualità di proprietari (o altra titolarità idonea) dei suddetti suoli hanno costituito il Consorzio Edilizio ..... con atto ..... del Notaio ....., al fine di realizzare gli interventi previsti nel Piano Attuativo (in seguito denominato PUE) ..... della MAGLIA URBANISTICA n. ..... (approvato con atto n. ..... del ...../...../.....);

9. il Consorzio (*nell'eventualità sia stato Costituito*) ..... - d'ora innanzi anch'esso ricompreso tra i "SOGGETTI ATTUATORI" - non è titolare di diritti di proprietà ma ha ricevuto mandato (giusta procura speciale .....) dalle Ditte ..... per dare attuazione al comparto di cui al ..... del vigente P.R.G. di Andria;

10. il vigente P.R.G. del Comune di Andria prevede che i suoli sopraindicati, siano tipizzati ".....", normati secondo quanto previsto dall'art. ..... delle N.T.E.;

11. i proprietari/il Consorzio Edilizio/la Società/(*o altra titolarità idonea*) ".....", al fine di realizzare gli interventi nelle aree di cui in premessa ha

presentato al Comune di Andria il Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) della Maglia urbanistica n. …… destinata a ……. ex art. ……. delle NTE del PRG, predisposto a firma del …… ……., nato a ……. il ……./……../ ……, C.F./P.I. …….. iscritto all'Albo/Ordine degli …….. ……., matricola n° ……., con domicilio professionale in ……., via ……., secondo il disposto delle leggi urbanistiche nazionali e regionali, nonché del P.R.G. vigente e nelle condizioni generali allegate al presente atto e del Regolamento Edilizio Comunale;

Visti, in atti alla delibera di approvazione citata al p.to 3, gli elaborati costituenti il PUE denominato "……", per l'attuazione del comparto N° …… - Maglia …….. del PRG", e precisamente[1]:

a) (*elenco elaborati*) ……;

b) ……;

c) ……;

d) ……;

e) ……;

f) ……;

g) ……;

h) ……;

i) ……;

---

1 Elenco degli elaborati compreso: progetto definitivo delle opere di urbanizzazione; computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione; quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

j) ……;

Visto lo schema della convenzione attuativa, che costituisce parte integrante del PUE, da stipularsi tra Comune e ciascun proprietario interessato/il Consorzio Edilizio/la Società/(*o altra titolarità idonea*) "……";

Visto il "Regolamento per la esecuzione delle Opere di Urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione", richiamato nel prosieguo quale "Regolamento", cui le parti dichiarano di fare espresso riferimento per quanto ivi disciplinato;

Tutto ciò, premesso che forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione fra le costituite parti come sopra indicate, si conviene e si stipula quanto segue.

• • •

ART. 1- DISPOSIZIONE PRELIMINARE- OBBLIGO GENERALE.

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente Convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

I Soggetti Attuatori assumono gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.

I Soggetti Attuatori rimangono altresì obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa; i soggetti attuatori sono tenuti a comunicare all'Amministrazione Comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

• • •

ART.2 – OGGETTO E SCOPO E VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE.

La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti nell'ambito del …….. d'ora in avanti per brevità denominato PUE "……" approvato con deliberazione del C.C. n. …… del ……/……/…… .

• • •

ART.3- VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE.

La presente convenzione ha una validità di anni 10 a decorrere dalla data della sua stipula.

Il "Regolamento per la esecuzione delle Opere di Urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione" nell'ambito dei Piani Urbanistici Esecutivi, programmi e permessi di costruire convenzionati , approvato con deliberazione del C.C. n. …… del ……/……/…… , che costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione, risulta ad essa allegato e comunque sottoscritto, in ogni sua parte, dal legale rappresentante del soggetto attuatore (*o consorzio o altro soggetto titolato*).

• • •

ART 4 – QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLA POTENZIALITÀ EDILIZIA DEL PUE. DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI

a) La potenzialità edificatoria complessiva prevista dal PUE risulta definita nelle seguenti quantità:

- …… ;
- …… ;
- …… ;
- …… .

b) Per una migliore individuazione dei proprietari dei singoli lotti facenti parte del comparto in oggetto, si allega al presente atto, debitamente firmata dalle Parti, sotto la lettera "...", la tabella "tavola ……" di divisione particellare dei lotti stessi.

c) Alla determinazione dei lotti potranno essere apportate lievi modifiche senza che ciò costituisca variante del PUE.

d) Le aree individuate dal piano al soddisfacimento delle dotazioni territoriali risultano così definite: ……

e) Le aree suddette di mq. …., sono individuate con le relative proprietà con apposita simbologia grafica nell'elaborato tav. n. ……., che si allega al presente atto sotto la lettera "...", e saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione - il tutto secondo quanto contenuto nel successivo articolo _____- da parte dei firmatari della convenzione.

• • •

ART 5 - CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO E PRECISAZIONI IN MERITO ALLA DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA

5.1. I costruendi edifici corrisponderanno prevalentemente per dimensioni, altezza e volume alle indicazioni contenute nelle planimetrie e negli elaborati grafici costituenti il PUE denominato "……." ed allegati alla delibera di approvazione del/la Consiglio Comunale/Giunta Comunale n. …… del ……/……/…… .

5.2. Non potrà essere modificato, salvo regolare procedura di variante, l'impianto complessivo del "Piano Urbanistico Esecutivo". Pertanto le previsioni rivenienti dall'elaborato plano volumetrico, la cui coerenza con il PUE è stata verifica in sede di esame da parte del Responsabile del Procedimento, dovranno mantenersi tali, con particolare riferimento a:

- ubicazione e consistenza delle aree cedute per standard, fatte salve le ulteriori precisazioni riportate nel successivo articolo 3 della presente Convenzione;
- conformazione e tipologia della rete stradale;
- allineamenti e profili altimetrici degli edifici;

Inoltre, dovranno essere prodotti specifici studi su:

- materiali e finiture;
- cromatismi complessivi;
- masse e volumetrie complessive.

A tal proposito la progettualità degli interventi sarà inoltre supportata da uno specifico progetto "della qualità" che, contenendo l'uso di pluralità di elementi di finitura persegua soluzioni autonome, adottando apposite tabelle delle finiture di riferimento. Tutti gli

edifici contigui che costituiscono una unità morfologica definita, devono essere progettati unitariamente, secondo gli studi d'insieme.

5.3. Gli spazi privati anche ad uso condominiale contigui a più fabbricati dovranno essere progettati unitariamente a cura del Soggetto Attuatore ed approvati dal suo organo decisionale, prima di essere sottoposti alle approvazioni degli Uffici, rimanendo obbligati tutti i consorziati ad accollarsi i relativi oneri per la realizzazione delle opere. Dette opere saranno poi realizzate, con riferimento a specifici ambiti di intervento individuati in sede di progetto unitario, unitamente con la esecuzione del primo intervento ed a cura del titolare del primo P.d.C.. Resta fermo che i successivi P.d.C., riferiti a quell'ambito specifico, potranno essere rilasciati previo riscontro dell'effettivo rimborso degli oneri sostenuti dal titolare del primo P.d.C. che rilascerà apposita dichiarazione liberatoria.

5.4. Alle ubicazioni, dimensioni, altezze e volumi dei fabbricati, in sede di richiesta del permesso di costruire, potranno essere apportate variazioni che non incidono in maniera significativa sui parametri urbanistici che connotano il PUE in dipendenza della morfologia e costituzione geologica del suolo, della tipologia e distribuzione degli alloggi e/o degli ambienti per usi diversi oltre che per esigenze architettoniche. Le altezze dei fabbricati indicati negli elaborati grafici del progetto del PUE "……." si intendono riferite per ciascun fronte alla quota media di marciapiede, o in mancanza, della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato e comunque coerenti con le indicazioni riportate nel regolamento edilizio.

5.5. Tutte le fronti dei fabbricati dovranno essere finite come se prospettanti su aree pubbliche.

5.6. Le aree scoperte dovranno tutte essere sistemate come previsto dal PUE "……." e, pertanto, a *(esplicitare le destinazioni come definite negli elaborati di piano, per esempio sedi viabili e/o pedonali, a giardini privato e/o condominiale o comunitario, a parcheggio, a giochi, impianti sportivi ed altri usi ammessi e rappresentati nel progetto):*

1) ……. ;
2) ……. ;
3) ……. ;
4) ……. .

In sede di richiesta del P.d.C. o di altro titolo abilitativo, potranno essere apportate lievi varianti alla sistemazione delle aree scoperte di uso esclusivo dei lotti, comunque coerenti con le indicazioni del piano.

5.7. Tutte le recinzioni tra i lotti, sia di confine su spazi privati che pubblici, ove previste, saranno eseguite "a giorno", composte da una base in muratura dell'altezza massima di 50 cm e sovrastante ringhiera o rete metallica o altro materiale che assicuri tale trasparenza da non creare barriera fino ad un'altezza massima complessiva di ml. 2,00. Gli elaborati esecutivi del progetto edilizio devono riportare la posizione e le caratteristiche di tali recinzioni, privilegiando comunque le recinzioni arbustive.

5.8. I Soggetti Attuatori per sé, i successori ed aventi causa a qualsiasi titolo dichiarano di accettare, così come accettano con la stipula della presente Convenzione, che in caso di contrasto tra la normativa del presente articolo, le NTA di Piano ed il Regolamento Edilizio, queste ultime, rispetto ai propri ambiti applicativi, hanno la prevalenza.

5.9. È prevista la possibilità di realizzare polifere (cavidotti tecnologici) per allocare i sotto-servizi possibili (con esclusione delle reti gas) al fine di rendere funzionale la gestione e la manutenzione delle reti tecnologiche.

5.10. Il Soggetto Attuatore e/o i singoli consorziati potranno, a loro richiesta realizzare gli interventi edilizi in coerenza con gli indirizzi di cui alla L.R. 13/2008 e relativo Regolamento di Attuazione, in particolare con le indicazioni rivenienti da provvedimenti comunali ed usufruendo dei relativi incentivi. L'incremento volumetrico previsto dalla richiamata L.R. n. 13/2008 potrà essere realizzato senza ulteriori cessioni di aree per standard qualora queste ultime, nell'ambito del Piano Attuativo, risultino già in esubero rispetto ai volumi previsti nel medesimo Piano Attuativo.

• • •

ART.6 – REALIZZAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI

6.1. Qualora il PUE sia stato progettato affinché sia possibile attuarlo per stralci funzionali, i relativi progetti stralcio dovranno essere urbanisticamente e funzionalmente autonomi, anche dal punto di vista delle urbanizzazioni primarie, elaborati coerentemente con l'impianto urbanistico generale approvato, con contestuale presentazione della convenzione stralcio. Gli stralci funzionali devono riguardare isolati o maglie perimetralmente chiusi già preventivamente dotate di urbanizzazioni primarie realizzate nell'ambito del programma.

6.2. Qualora il PUE in oggetto venga realizzato attraverso stralci funzionali e secondo la tempistica riportata nelle norme di attuazione dello stesso piano e nel relativo crono programma, la presente convenzione è da ritenersi generale e non comporta spese e/o

oneri aggiuntivi alla stipula della presente. (*Periodo sostitutivo per la convenzione riferita allo stralcio*) La convenzione generale, stipulata con atto del Notaio ……., in data ……/……/…….. registrato e trascritto il ……/……/…….. a …….. n. ……., prevede la realizzazione del progetto urbanistico generale, approvato con delibera di ……., n. ……, del ……/……/……., mediante stralci funzionali con relative convenzioni per le rispettive aree funzionali; la presente convenzione è relativa allo stralcio funzionale n. ……., come individuato nella tav. n. …….. del PUE approvato. I progetti urbanistici relativi ad ogni stralcio funzionale dovranno essere redatti in conformità con il PUE.

• • •

ART. 7 – TITOLI ABILITATIVI

7. Tutti gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo (PdC o SCIA), ai sensi del DPR 380/2001 ss.mm.ii. .

7.1. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle vigenti disposizioni normative.

7.2. Il rilascio dei permessi di costruire, ovvero l'applicazione delle procedure di cui all'art. 23 – comma 1 lettera b) – del D.P.R. 06/06/2001 n.380 ed ss.mm.ii., relativi agli edifici previsti dal piano potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione.

7.3. Il termine per la ultimazione degli edifici è quello previsto nei singoli titoli abilitativi, il cui rilascio/presentazione deve avvenire nel termine di validità della lottizzazione (massimo 10 anni).

• • •

ART. 8- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

8.1. Ad edifici ultimati i soggetti attuatori dovranno inoltrare al SUE la SCIA per l'agibilità, ai sensi dell'art. 24 e seguenti del DPR 380/2001 ss.mm.ii..

8.2. L'agibilità degli edifici è condizionata alla avvenuta realizzazione ed al collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

8.3. Fermo restando il rispetto del crono programma attuativo di cui all'elaborato ……. del PUE, il Comune verifica la documentazione di agibilità inoltrata con SCIA dei fabbricati conclusi a fronte della avvenuta realizzazione e collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti afferenti gli isolati dei suddetti fabbricati, come individuati dal PUE.

• • •

ART. 9- EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

9.1 I soggetti attuatori hanno previsto di destinare quota parte della edilizia residenziale, pari al ……..% all'edilizia convenzionata.

9.2 I soggetti attuatori si obbligano pertanto a sottoscrivere apposita convenzione con il Comune prima del rilascio dei permessi di costruire, che preveda l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, la determinazione dei prezzi di cessione e del canone di locazione, degli alloggi, la durata del convenzionamento, il riscatto, ecc..

• • •

ART.10- OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI. CESSIONE DELLE AREE

10.1 I soggetti attuatori si obbligano ad eseguire, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione primaria dell'insediamento, così come evidenziate dagli elaborati del progetto esecutivo, che diventa parte integrante del PUE, qui di seguito descritte:

a) ……. ;

b) ……. ;

c) ……. ;

d) …….

10.2 Il progetto esecutivo è corredato da un quadro economico, redatto con le modalità contenute nel "Regolamento"[2], dal quale è desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e, nei casi di importo maggiore o uguale alla soglia comunitaria, l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione[3].

10.3 I soggetti attuatori cedono gratuitamente al Comune, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, tutte le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione primaria e secondaria (aree a standard) dell'insediamento. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico degli Attuatori. Tali aree sono individuate nell'elaborato …….. del PUE

---

2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE da eseguirsi a scomputo oneri E VERIFICA DELLA SOGLIA COMUNITARIA- Le opere di urbanizzazione vanno considerate nel loro nel "valore lordo", comprensivo del costo delle opere e relativa IVA, delle spese tecniche tutte per la progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo (e relativa IVA) e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il Comune a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere (interferenze, imprevisti, allacciamenti, etc).

3 Tutte le opere di opere di urbanizzazione secondaria, o primaria di importo maggiore o uguale alla soglia comunitaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, devono essere realizzate secondo quanto disciplinato dal D.lgs. n. 50/2016 e sue modifiche (Codice dei Contratti).

(approvato con delibera n. …… del ……/……/……) e sono definite nel progetto esecutivo delle dette infrastrutture, per il quale sarà rilasciato il relativo permesso di costruire.

10.4 Le aree oggetto di cessione sono catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal Catasto al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

10.5 Il costo complessivo di dette opere è previsto in euro ……,…… (*in lettere*) come da quadro economico allegato.

10.6 L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è costituito dall'importo dei lavori a base d'asta, quantificato economicamente in euro ……, …… (*in lettere*), in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali secondo le procedure delineate nel "Regolamento". Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, nonché le spese per gli imprevisti, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui alla lett. B) dell'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010 sono a carico totale del soggetto attuatore.

10.7 Qualora il valore delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare risulti, dal progetto esecutivo, inferiore all'importo dei relativi oneri, l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, al momento del ritiro del permesso di costruire; ove, viceversa, risulti superiore, l'operatore sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

10.8 All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato, il soggetto attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte de Comune.

10.9 I soggetti attuatori devono realizzare le opere di urbanizzazione contestualmente alla costruzione degli edifici, per i corrispondenti stralci funzionali e comunque perimetralmente agli isolati autonomi come individuati nel PUE, in maniera correlata all'edificazione, ed ultimarle prima del rilascio del certificato di agibilità degli stessi.

10.10 I soggetti attuatori si impegnano a realizzare ed asservire all'uso pubblico, provvedendo alla trascrizione della servitù presso l'Agenzia del Territorio, i percorsi interni ai lotti fondiari privati come individuati nell'elaborato ……. del PUE (allegato …….. alla presente) (*se altro descrivere*). Tale impegno sarà richiamato nel titolo abilitativo, con riferimento a specifico elaborato allegato allo stesso, dove saranno definiti nel dettaglio l'estensione, la conformazione e i materiali delle porzioni di lotto da asservire all'uso pubblico. Le relative opere, in quanto insistenti sul lotto fondiario privato, non costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

• • •

ART.11 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI E/O DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

11.1 A scomputo totale o parziale della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione secondaria, il soggetto attuatore ha facoltà di realizzare le attrezzature e spazi collettivi

per servizi di interesse collettivo e/o le dotazioni territoriali di carattere generale di seguito descritte: ……

……

11.2 Tali opere risultano meglio definite nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per il quale sarà rilasciato il relativo permesso di costruire.

11.3 Le aree sulle quali devono essere realizzate le opere di cui sopra, individuate catastalmente al Foglio …... particella/e ……. e definite dall'elaborato ……. allegato alla presente sono trasferite con il presente atto, a titolo gratuito, al Comune che, a tal fine, le metterà a disposizione del soggetto attuatore, mediante verbale di consegna del Settore Patrimonio.

11.4 Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale responsabilità. Nel caso di opere a verde, la manutenzione e la conservazione delle aree, anche se di proprietà comunale, resta a carico del soggetto attuatore per almeno 24 mesi a far data dall'approvazione del collaudo e la presa in carico delle opere da parte del Comune.

• • •

ART.12- OBBLIGO DI COSTITUZIONE IN CONSORZIO DEI SOGGETTI ATTUATORI

12.1 I soggetti attuatori, solidalmente obbligati alla realizzazione unitaria delle opere di urbanizzazione previste dal PUE, sono tenuti a riunirsi in Consorzio per la loro realizzazione.

12.2 Il Consorzio, di cui al precedente comma 1, deve essere regolato da apposito statuto che stabilisca: sede, scopo, oggetto, durata degli Consorzio medesimo, nonché gli organi e

relative competenze ed i rapporti economici tra i costituenti, sulla base del criterio di rispetto della quota di ciascun partecipante.

12.3 Il Consorzio formalmente costituito è titolare della presentazione di un'unica istanza di titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è tenuto a prestare fideiussione solidale, ai sensi dell'art. …….. ed assume la qualifica di Stazione Appaltante. L'obbligazione di cui trattasi deve essere prestata nell'interesse del Consorzio e dei soggetti attuatori.

• • •

ART.13- MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

13.1 Tutte le opere incluse nel piano, dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati.

13.2 Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono definite nel progetto approvato agli effetti del rilascio di permesso di costruire.

13.3 La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dai soggetti attuatori, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

13.4 L'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà invece effettuata dal Responsabile di procedimento per le Opere di Urbanizzazione (ROU) individuato dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione.

13.5 Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere iniziate ed ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire, e realizzate secondo il crono programma di cui all'elaborato …….. .

13.6 In relazione alla loro complessità ed estensione, le opere possono essere realizzate in un intervallo di tempo anche superiore al triennio, in maniera correlata alle edificazioni delle aree e tali da garantirne la utilizzabilità. Detto termine deve essere assunto nel permesso di costruire.

13.7 La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.

13.8 Fermi restando i termini di cui al comma 5, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere comunque eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni; eventuali porzioni del PUE che non dovessero essere state ancora realizzate alla scadenza del Piano in parola dovranno essere inserite in un nuovo Piano da approvarsi successivamente. Entro lo stesso termine i Soggetti Attuatori devono aver conseguito l'ottenimento dei titoli edilizi per la completa attuazione degli interventi edificatori previsti dal Piano in oggetto ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo permesso di costruire.

13.9 Resta salva la facoltà della Giunta Comunale di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza dei soggetti attuatori, la proroga motivata dei termini di attuazione fissati dalla convenzione per la sola realizzazione dei fabbricati previsti dal PUE. Dalla proroga sono

escluse le opere di urbanizzazione che devono essere comunque realizzate nel termine decennale, anche nel caso del mancato completamento degli edifici previsti dal piano.

13.10 La realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o altre opere pubbliche da parte degli attuatori prevista dalla presente convenzione è soggetta alla preventiva acquisizione di permesso di costruire.

13.11 Ai fini del rilascio del permesso di costruire di cui al comma precedente, il progetto esecutivo deve essere approvato in linea tecnica ed economica da parte del Comune di Andria. Il progetto esecutivo deve essere redatto in conformità:

a) al Regolamento Edilizio (RE) e suoi complementi;

b) alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative ad ogni tipologia di opera od impianto;

c) ai capitolati speciali d'appalto, alle prescrizioni tecniche generali e ai criteri generali di progettazione, intesi come Linee Guida, "abachi" e documenti analoghi comunque denominati del Comune e degli enti e soggetti gestori dei pubblici servizi;

d) agli Elenchi prezzi unitari correntemente in uso al Comune o ai Prezzari della Regione Puglia;

e) alle prescrizioni di dettaglio che saranno indicate dal ROU in sede di approvazione del progetto definitivo ed esecutivo sulla scorta di quanto indicato nel "Regolamento".

• • •

ART.14 - OBBLIGHI DEGLI ATTUATORI NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI (*PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOPRA SOGLIA E PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA*)

14.1 I soggetti attuatori si impegnano ad appaltare i lavori delle opere di urbanizzazione primaria di importo uguale o maggiore alla soglia comunitaria o complementari, delle opere di urbanizzazione secondaria e delle opere secondo le previsioni dettate dal D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., attraverso una procedura ad evidenza pubblica in relazione all'importo dei lavori.

14.2 Non è ammessa la partecipazione alla gara di soggetti per i quali sussistono cause di esclusione così come indicate all'art. 80 del D.Lgs n. 50/2016. I partecipanti alla gara d'appalto (così come pure gli eventuali subappaltatori) dovranno comunque possedere i requisiti di ordine generale, di idoneità professionale nonché la qualificazione per la categoria e classifica rapportate alla natura e all'importo delle opere.

14.3 I proponenti, in qualità di futura stazione appaltante individuano, al momento della sottoscrizione della convenzione o al momento del rilascio del permesso di costruire il Responsabile Unico del Procedimento per i lavori oggetto d'appalto (RUP) nella persona di …… .

14.4 Il RUP della stazione appaltante è tenuto a:

a) costituire l'unico riferimento per i responsabili comunali in tutte le fasi progettuali e attuative successive alla firma della convenzione/approvazione atto d'obbligo;
b) a validare il progetto esecutivo (con le modalità e da parte dei soggetti abilitati indicati all'art. 26 del D.Lgs. 50/2016, e agli artt. da 44 a 59 del D.P.R. 207/2010);

c) comunicare al ROU designato dal Comune tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione dei lavori;

d) richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);

e) richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione e per l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza;

f) curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza, nonché alle competenti Sezioni regioni dell'Osservatorio Contratti Pubblici;

g) comunicare al ROU il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario); a comunicare, altresì l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);

h) a trasmettere al ROU i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione.

14.5 Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di tracciabilità dei flussi finanziari (art. 3 della legge n. 136/2010 e ss.mm.ii.).

• • •

ART.15- OPERE DI URBANIZZAZIONE MANUTENZIONE, COLLAUDO E CONSEGNA.

15.1 Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dal Codice dei contratti e al Regolamento di esecuzione.

15.2 La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico-funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati, individuato dalla Amministrazione Comunale, con determinazione del Direttore del Settore Lavori Pubblici; in sede di convenzione/atto d'obbligo il soggetto attuatore si accolla l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze, da anticipare al Comune in sede di nomina.

15.3 Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU- (Servizio SUE) ed al responsabile del procedimento per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione - ROU- (Settore Lavori Pubblici), la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento nonché la data di fine lavori.

15.4 La vigilanza in corso dell'opera compete al ROU (e al Collaudatore in corso d'opera se nominato), che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del ROU.

15.5 Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde.

15.6 Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta al Settore Ambiente del Comune (Servizio Verde e Tutela del Suolo) e al ROU per le necessarie verifiche.

15.7 La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, RUP, ROU, RPU, Direttore dei lavori, Impresa aggiudicataria/esecutrice.

15.8 Entro 5 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire e il soggetto attuatore chiede al ROU la nomina del collaudatore finale.

15.9 L'Attuatore/Consorzio si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

15.10 In caso di inerzia da parte dell'Attuatore/Consorzio il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista all'art. …… .

15.11 Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio – di cui al comma 7, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR n. 207/2010, sia su base informatica sia in formato cartaceo.

15.12 Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione ed il collaudo definitivo, il soggetto attuatore, attraverso apposita polizza a garanzia, è responsabile delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.

15.13 Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione.

15.14 L'approvazione del certificato di collaudo provvisorio comporta la conseguente presa in consegna da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

15.15 La presa in consegna da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere, con esclusione delle aree attrezzate a verde.

15.16 La presa in consegna del Comune assume efficacia dal momento della rimozione della recinzione di cantiere da parte del soggetto attuatore da eseguirsi entro 7 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.

15.17 I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667,1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

15.18 Gli Attuatori consegnano tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

• • •

ART.16- REALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO

16.1 Per la realizzazione di aree a verde pubblico valgono le seguenti disposizioni.

16.2 La verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione dell'area verde non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina del prato) e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione.

16.3 Al fine di contribuire a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale (che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale) la manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è a carico dei soggetti attuatori, sulla base di uno specifico programma

manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, fino al collaudo definitivo (ovvero a 24 mesi dall'approvazione del collaudo provvisorio) delle opere.

16.4 L'obbligazione assunta dal soggetto attuatore della corretta esecuzione della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde pubblico, di cui al comma 3, è garantita dalla fideiussione di cui all'art. 18, per un importo che in via cautelativa dovrà intendersi riferito ad un periodo di due anni.

16.5 Le aree destinate a verde, ivi comprese quelle concesse in comodato gratuito dal Comune di Andria al fine della realizzazione delle dotazioni territoriali di comparto, dovranno essere oggetto di specifiche verifiche finalizzate ad escludere la presenza di inquinanti e/o materiali estranei la cui presenza renderebbe di fatto l'area inidonea alla fruizione pubblica.

16.6 Prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, luce, fognature, rete telefonica, ... e manufatti interrati) sia su base informatica sia cartacea.

16.7 La presa in carico del verde di arredo sia stradale sia dei parcheggi pubblici segue le modalità previste per le aree verdi destinate a parchi e giardini.

• • •

ART.17 – VARIANTI AL PUE

Qualunque variante sostanziale alla composizione urbanistica del PUE, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Andria e debitamente autorizzata mediante procedura di variante allo stesso. Le Norme di Attuazione di piano indicano i limiti entro i quali le modifiche in fase di progettazione esecutiva non comportano variante del PUE.

• • •

ART.18 - GARANZIE – FORMAZIONE – DURATA E SVINCOLO

18.1 L'importo lordo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati del Piano (…) ammonta a euro ……,…… (*in lettere*). Detto importo è corrispondente all'onere complessivo a carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico della realizzazione delle opere in sostituzione del proponente: è pertanto costituito dall'importo del quadro economico dell'intervento, così come ai definito dall'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010, a cui è da aggiungere il costo del programma manutentivo del verde per almeno 2 anni dal collaudo provvisorio, comunque come concordato con gli uffici comunali specificamente competenti.

18.2 A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Soggetti Attuatori documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, oppure al momento del rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione - quale condizione per il rilascio stesso, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Andria, di una fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) - a "prima richiesta" – pari a euro ……,…… (*in lettere*), (corrispondente al 100% dell'importo lordo delle opere di urbanizzazione da realizzare e della spesa per la manutenzione delle aree verdi di cui all'art. 18, comma 3).

18.3 Il PUE individua gli stralci funzionali ed autonomi di intervento e le relative dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare, ai sensi del “Regolamento” allegato; pertanto, le garanzie sono prestate in relazione agli obblighi correlati all’attuazione di ciascuno stralcio di intervento, secondo le seguenti pattuizioni:

……. .

18.4 Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.

18.5 Detta garanzia dovrà soddisfare l’obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell’articolo 1944 Codice Civile e con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell’articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell’art. 1957 del Codice Civile. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il soggetto attuatore si a dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

18.6 L’ammontare della fideiussione di cui al comma 2 ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione, per il valore corrispondente all’eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi del progetto costituente elaborato del PUE di cui al comma 1.

18.7 La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all’attuazione della convenzione, comprese la manutenzione e la cura

delle opere sino al loro collaudo, compresa la manutenzione delle opere a verde per i 24 mesi successivi al collaudo provvisorio, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

18.8 Le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.

18.9 La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Andria dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la cessione gratuita delle aree al Comune di Andria; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

18.10 Lo svincolo della garanzia sarà autorizzato a seguito del collaudo delle opere stesse, ad avvenuto pagamento dei costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione, ad avvenuta presa in consegna delle opere di urbanizzazione, o ad avvenuta iscrizione di servitù di uso pubblico, escluse le aree a verde per i 24 mesi successivi al collaudo provvisorio.

18.11 Al momento della presa in carico di ogni opera, il soggetto attuatore deve presentare la relativa polizza postuma decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

• • •

ART.19- INADEMPIENZE

19.1 In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dai soggetti attuatori con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).

19.2 È prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art. 1456 c.c.) per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere. (*specificare in relazione alle modalità di affidamento*).

19.3 Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.

19.4 Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.

19.5 Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivi;
b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

c) L'importo escusso potrà essere destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b) il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La ditta richiedente, proprietaria delle aree, autorizza ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

• • •

ART. 20 - RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

20.1 La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del soggetto attuatore, previo nulla-osta del ROU, con lettera del Direttore del Settore. Non si da luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre il 60% del totale dell'importo lordo come determinato all'art.21 commi 1 e 6;

20.2 La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite dell'80% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi di cui all'art. 18, commi 3 e 4, a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.

20.3 La residua fideiussione, pari al 20% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi, sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale delle aree urbanizzate al Comune.

• • •

ART.21- SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

I soggetti attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

• • •

ART.22 - DIRITTI DI SEGRETERIA

In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale Progr. n. …… del ……/……/……..., la proprietà ha effettuato il versamento di euro ……,….. (*in lettere*) con ……

• • •

ART.23- SPESE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

23.1 Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volture delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Andria, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico dei soggetti attuatori.

23.2 Agli effetti della trascrizione, si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate ai soggetti indicati all'art. …….. .

• • •

ART.24 - PIANO DI COMUNICAZIONE

Il soggetto attuatore si impegna a fornire informazioni corrette e aggiornate in merito ai contenuti del piano e allo stato di avanzamento della trasformazione, secondo le fasi ed azioni contenute nell'elaborato …….. del PUE.

• • •

ART. 25 - RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

25.1 Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Andria vigenti alla data di approvazione del presente PUE.

25.2 Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Trani.

• • •

ART.26 – SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di stipulazione, registrazione e trascrizione del presente atto ed altre eventuali ad esso connesse, sono tutte a carico dei soggetti attuatori.

• • •

ART.27 - COERENZA DELLA CONVENZIONE RISPETTO ALLO SCHEMA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI G.C. N. …… DEL ……/……/…… .

La presente convenzione è coerente con lo schema allegato alla progettazione attuativa approvata con deliberazione di G.C. n. …… del ……/……/…… .

(*Oppure nell'eventualità che ricorrono le condizioni*)

Alla presente convenzione, rispetto allo schema approvato con deliberazione di G.C. n. …… del ……/……/…… a seguito dell'entrata in vigore delle seguenti disposizioni legislative:

- …… ;
- …… .

e/o per effetto della/e deliberazione/i di Consiglio Comunale/Giunta Comunale n. …… del …..../…..../…….. sono state apportate le seguenti modifiche:

1) ……. ;

2) ……. ;

p. IL COMUNE p. IL SOGGETTO ATTUATORE

_____ _____