

OGGETTO: Comune di Sant'Angelo Romano. Variante Speciale di recupero dei nuclei abusivi - art. 4 L.R. 28/80. Relazione Tecnica di riscontro al Voto del Comitato Tecnico Regionale n° 276/1 del 16.02.2021.

Con Voto n° 276/1 del 16/02/2021 il Comitato Regionale per il Territorio della Regione Lazio ha espresso il proprio parere in merito alla Variante Speciale per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28/80, adottata dal Comune di Sant'Angelo Romano con D.C.C. n° 11 del 25.05.2015.

In ordine a detta Variante Speciale di recupero il C.T.R. ha ritenuto che lo strumento urbanistico fosse meritevole di approvazione con le modifiche introdotte d'Ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. 765/1967 così come puntualmente espresse nel corpo dell'istruttoria tecnica inerente il Voto.

Il Comitato altresì, ha richiesto il pronunciamento del Comune in ordine a determinati aspetti, come di seguito esplicitati:

- 1) Dovrà essere garantito il rispetto delle prescrizioni del parere motivato di VAS, ed in particolare il punto 8) per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione necessarie a garantire idonee condizioni di fruibilità e vivibilità dei nuclei (progettazione e realizzazione dell'adeguamento della rete di adduzione idrica e della rete di smaltimento acque nere, impianto di illuminazione stradale, ecc..), dovrà essere predisposto preliminarmente un programma di realizzazione delle opere pubbliche tale da garantirne il completamento in concomitanza con l'ultimazione degli interventi edilizi previsti.
- 2) In fase di controdeduzione dovrà essere aggiornato il dimensionamento della variante in base al parere ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 1 del 3/01/1986 e ss.mm.ii (Det. N. G01937 del 21/02/2019) ed in base al parere di

compatibilità geomorfologica sulla Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, ai sensi dell'art. 89 del DPR. N°380/01 (Det n. G01595 09/02/2018).

- 3) L'attuazione dei comparti previsti nella sottozona B2 avvenga nel rispetto di una convenzione il cui schema tipo sia approvato univocamente dalla Amministrazione Comunale.

In merito al **punto 1)** si rappresenta che i nuclei sottoposti a recupero urbanistico sono già in parte dotati di opere di urbanizzazione primaria. Essi si sono infatti sviluppati lungo i tracciati viari già esistenti, e serviti dall'acquedotto comunale. Tutte le costruzioni esistenti sono allacciate alle linee elettriche, mentre per quanto concerne gli impianti di smaltimento essi sono per lo più del tipo autonomo.

Da una ricognizione effettuata dall'Amministrazione Comunale risulta che, con riferimento a ciascun nucleo lo stato urbanizzativo è il seguente:

ELENCO NUCLEI E PRESENZA INFRASTRUTTURE E SERVIZI					
Nucleo	Denominazione	Viabilità	Illuminazione Stradale	Rete Idrica	Rete fognaria
N. 1	Selva	Presente	Parzialmente presente	Presente	Assente
N. 2	Ginestra	Presente	Presente	Presente	Parzialmente presente
N. 3	Quarticcio Pantano	Presente	Parzialmente presente	Presente	Assente
N. 4	Formello	Presente	Assente	Presente	Assente
N. 5	Andreuzza	Presente	Assente	Presente	Assente
N. 6	Scallarini	-----	-----	-----	-----
N. 7	Pantano	Presente	Parzialmente presente	Presente	Assente
N. 8	Palude	Presente	Parzialmente presente	Presente	Assente
N. 9	Via Bologna	Presente	Assente	Presente	Assente
N. 10	Pozzera	Presente	Assente	Presente	Assente
N. 11	Colle Lungo	Presente	Parzialmente presente	Presente	Assente
N. 12	Martinozzi	Presente	Presente	Presente	Assente
N. 13	Fonte	Presente	Assente	Presente	Assente
N. 14	Morolungo	Presente	Parzialmente presente	Presente	Parzialmente presente
N. 15	Cioccati	Presente	Assente	Presente	Assente
N. 16	Martinella	Presente	Parzialmente presente	Presente	Parzialmente presente

Ciò detto, sarà comunque cura dell'Amministrazione Comunale predisporre un programma di intervento per il completamento delle opere di urbanizzazione, tenuto altresì conto che in tale processo interverranno anche i soggetti privati direttamente interessati all'edificazione, in quanto la disciplina della Variante Speciale di recupero per l'attuazione dei nuovi interventi programmati prevede il ricorso al Permesso di Costruire convenzionato che pone a carico dei richiedenti l'obbligo di cessione delle aree a destinazione pubblica e a loro carico le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'intervento.

La programmazione delle opere pubbliche di nuova infrastrutturazione e/o il loro completamento sarà predisposta nell'ambito più generale della programmazione dei lavori pubblici.

Il D.Lgs. n° 50/2016 all'art. 21 detta infatti norme in materia di programmazione dei lavori pubblici che tutte le amministrazioni e soggetti pubblici sono tenuti ad applicare.

Si tratta di una disciplina organica sulla programmazione a valenza generale che tende a razionalizzare l'iter procedimentale attraverso cui ha luogo la fase programmatica.

Questa, nelle sue linee essenziali, si articola nei seguenti momenti:

1. elaborazione del quadro dei bisogni;
2. redazione degli studi di fattibilità;
3. redazione dello schema di programmazione triennale dei lavori pubblici;
4. approvazione del programma triennale, dei suoi aggiornamenti e dell'elenco delle opere da realizzare nell'anno.

L'elaborazione del quadro dei bisogni e delle esigenze prioritarie dell'amministrazione è un documento finalizzato ad identificare gli interventi necessari al loro soddisfacimento. Si tratta, in sostanza, di un primo documento programmatico di carattere generale nel quale vengono individuate le opere da realizzare prioritariamente ed in un contesto

organico dal punto di vista economico al fine di realizzare gli scopi rientranti nelle finalità istituzionali dell'amministrazione.

Questo primo momento, come è facile arguire, ha rilievo determinante in quanto è mirato ad accertare quali siano i lavori da realizzare prioritariamente sulla base del bagaglio conoscitivo che l'amministrazione è tenuta a possedere ai fini del perseguimento dei suoi fini istituzionali.

La redazione degli studi di fattibilità degli interventi individuati nel quadro dei bisogni di cui sopra costituisce il secondo momento dell'iter procedimentale programmatico. Tali studi di fattibilità consistono in una relazione che deve indicare le caratteristiche tecniche e funzionali dell'opera, i suoi presumibili costi di realizzazione e di gestione, il suo impatto paesaggistico, i suoi benefici socio-economici, ambientali o di altra natura e, essenzialmente, un primo giudizio di massima sull'assenza di ostacoli di ordine tecnico ed amministrativo alla eseguibilità dell'opera.

Successivamente all'elaborazione degli studi di fattibilità si procede alla redazione del programma triennale contenente le opere relativamente alle quali gli studi di fattibilità hanno dato esito positivo. Tali opere devono essere collocate nel programma in base ad un ordine di priorità fondato essenzialmente su valutazioni del pubblico interesse da perseguire e cioè sull'urgenza degli interventi e sulla rilevanza delle finalità che essi sono volti a soddisfare.

Per ciascun intervento debbono essere indicate le sue finalità, la localizzazione, eventuali problematiche di ordine ambientale, paesaggistico ed urbanistico, la stima dei costi, le eventuali risorse disponibili.

L'organo deliberante dell'amministrazione procede ogni anno all'approvazione del programma triennale e dei suoi aggiornamenti ed alla contestuale approvazione dell'elenco dei lavori da eseguire nell'anno sulla base dei lavori programmati, che nel caso di specie si sostanziano nelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie a garantire idonee condizioni di fruibilità dei nuclei recuperati sotto il profilo urbanistico, il Comune procederà secondo il disposto dell'art. 12 del D.P.R. n° 380/2001,

al rilascio dei Permessi di Costruire solo ed esclusivamente in presenza dei presupposti stabiliti nel comma 2 del citato articolato. Stabilisce, infatti, il 2° comma dell'art. 12 del D.P.R. n° 380/2001:

" 1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici."

In ottemperanza a quanto richiesto al precedente **punto 2)**, l'Amministrazione ha proceduto all'aggiornamento del dimensionamento della Variante Speciale sulla base dei pareri espressi dalle competenti Autorità Regionali ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 1/86 (Det. N. G01937 del 21/02/2019) e ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n° 380/2001 (Det. n° G01595 del 09/02/2018).

I suddetti pareri, in combinato disposto, dispongono di ridurre a Zona Agricola i terreni del nucleo 1 in località "La Selva" in quanto interessati in

buona parte da demanio civico, e non idonei all'edificazione per caratteristiche geologiche e geomorfologiche.

La variante adottata prevedeva per il nucleo 1 una nuova edificazione pari a mc. 6.571 di volumetria residenziale e mc. 101 di volumetria a destinazione produttiva. I nuovi abitanti insediabili ammontavano a n° 83. A fronte di tale stralcio, l'ammontare dei nuovi abitanti insediabili previsti dalla Variante Speciale scende a n° 920 (1003-83) con un decremento del 8,2%.

Con riferimento agli altri nuclei, si rileva che le zone vulnerabili sotto il profilo geomorfologico non interessano aree di nuova edificazione (zone B2) e solo marginalmente alcuni lotti già edificati appartenenti ai nuclei 7 (1 lotto), 14 (3 lotti) e 15 (1 lotto). Altre 4 aree dei nuclei 7, 10, 14 e 15 non ritenute idonee all'edificazione, sono però destinate a verde pubblico e/o viabilità e parcheggi, In tal senso non si producono variazioni sul dimensionamento complessivo della Variante, salvo quanto già descritto in riferimento al nucleo 1.

Per quanto infine attiene (**punto 3**), l'attuazione degli interventi edilizi previsti nella sottozona B2 della Variante Speciale di recupero, per i quali è previsto il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, in allegato alla presente è stato predisposto uno schema di convenzione urbanistica, con il quale si disciplinano i rapporti tra i Soggetti Attuatori degli interventi e il Comune di Sant'Angelo Romano.

Roma, 16.06.2021



Arch. Maurizio Battisti

A handwritten signature in red ink, appearing to read "M. Battisti", written over the professional stamp.

Allegato: Schema di Convenzione tipo Permesso di Costruire Convenzionato.

COMUNE DI SANT'ANGELO ROMANO

**SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Regolante i rapporti tra il Comune di Sant'Angelo Romano e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato, di seguito denominato PCC, relativo all'attuazione degli interventi edificatori nell'ambito della Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28/80.

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ avanti a me,
Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____, con residenza in _____, sono
comparsi:

- Il sig./sig.ra _____, nella persona del legale rappresentante
_____, con sede in _____ (____), via_ n._ cod.fisc./partita
iva _____, in qualità di proprietaria/o dell'area censita al Catasto del
Comune di Sant'Angelo Romano al Foglio __ mappale __ di __ ha _____;
di seguito definito come "**Soggetto attuatore**";

e

l'arch. _____ il/la quale
interviene nella sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Sant'Angelo
Romano, in conformità all'art. 107 e 109 del D.Lgs n. 267/18.8.2000;
di seguito definito come "**Comune**"

VISTI

- il Piano Urbanistico Comunale relativo alla Variante Speciale di Recupero Urbanistico dei nuclei
abusivi ai sensi dell'art. 4 della L. R. 28/80 adottata con D.C.C. n° 11 del 25/05/2015 e approvata
con D.G.R. n° _____ del _____;
- lo schema di convenzione approvato, ai sensi dell'art.28-bis del D.P.R. 380/2001 con delibera di
C.C. n. __ del _____;

PREMESSO

1. che il soggetto/i attuatore/i _____ è proprietario di un'area sita nel Comune di
Sant'Angelo Romano in via _____, della superficie complessiva di
mq _____, area meglio individuata al Catasto del Comune di Sant'Angelo Romano,
Foglio _____ Mapp. _____.
2. che tale area è inclusa nella sottozona B2 del Piano Urbanistico approvato con D.G.R. n. _____
del _____, per la quale il Piano Urbanistico richiede che l'utilizzo a scopo edificatorio sia
subordinato all'approvazione di un Progetto Unitario esteso all'intero comparto edificatorio;

3. che in data _____ è stato presentato al Protocollo del Comune di Sant'Angelo Romano la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato relativo al lotto/i da costruire e alle opere di urbanizzazione con relativo schema di convenzione, sul modello approvato dalla Delibera di Giunta Comunale n. ____ del _____ e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
4. che in forza dei disposti di legge ed in particolare del D.P.R. 380/2001 l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-Soggetto attuatore;
5. _____;
6. _____;

Visti:

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale dell'Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- la legge 28.1.1977 n. 10;
- la legge 25.3.1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;
- la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma e successive modifiche e integrazioni;
- il Testo Unico 18.08.2000 n. 267;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- Il Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.;
- il D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50;
- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e successive modifiche e integrazioni;
- La Legge 7 agosto 1990 n.241 come modificata dalla legge n. 15 del 11/02/2005;
- il D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/07/2011 n. 106;
- La Legge Regionale 2 luglio 1987 n. 36;
- La Legge Regionale 22 dicembre 1999 n. 38;
- La Legge Regionale 6 luglio 1998 n. 24;
- La Legge Regionale 18 luglio 2017 n. 7;
- La Legge Regionale 2 maggio 1980 n. 28;
- La Legge Regionale 23 aprile 2015 n. 8;
- La Legge Regionale 12 agosto 1998 n. 28;
- Lo Statuto del Comune di Sant'Angelo Romano;

- il progetto allegato alla Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva, e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'Amministrazione Comunale anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:

Tav, _____

Tav, _____

Tav, _____

- la relazione-proposta istruttoria del Responsabile del Settore Tecnico, materialmente allegata alla presente;

- _____

- _____

Tutto ciò premesso, considerato, descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate

STIPULANO

la presente convenzione da trascriversi a cura del Soggetto/i attuatore/i quale presupposto per il rilascio del permesso/i di costruire per le opere di urbanizzazione e del/i permessi di costruire per i successivi interventi edilizi.

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1 Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

2.1 Il Soggetto attuatore s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per esso vincolante ed irrevocabile dal momento del deposito al Protocollo comunale, sotto forma di proposta e fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, mentre è vincolante per il Comune dalla data di stipulazione per atto pubblico.

2.2 Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto di cui al successivo art. 13, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

2.3 Le Parti danno atto che il Dirigente comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione è autorizzato ad apportarne al testo tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità per la relativa stipula, nel pieno rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia.

ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

3.1 La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e il Soggetto attuatore.

3.2 Il Soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione - parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Il soggetto attuatore s'impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle Parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione ed a consegnare copia di detti contratti - non appena registrati e trascritti al Comune.

3.3 In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

ART. 4 - PROGETTO EDILIZIO

4.1 Il progetto convenzionato interessa un immobile avente superficie fondiaria/territoriale totale di mq... circa.

Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- la destinazione d'uso ... ;
- la volumetria massima edificabile, pari a mc ... ;
- la superficie lorda di pavimento esistente/di progetto pari a mq
- la superficie coperta massima, pari a mq ;
- l'altezza massima dei fabbricati, pari a m ... (o piani n....) ;
- l'indice di permeabilità minimo, pari al.....% della superficie fondiaria d'intervento.

4.2 Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice Variante al P.C.C. originario e nel rispetto delle norme di Piano Urbanistico e di Regolamento edilizio vigenti:

- la forma degli edifici e delle aree di pertinenza privata;
- la composizione architettonica dei fabbricati e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture;
- i materiali di finitura;
- il numero e la dimensione degli accessi carrai e pedonali;
- ... ;
- ... ;
- tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto 1.

ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

5.1 Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore potrà ritirare il Permesso di costruire e dare inizio ai lavori.

5.2 Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al pagamento del Contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

ART. 6 - CARICO URBANISTICO

6.1 Il progetto approvato prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza: SLP mq ... , volume mc ... ;
- produttivo: SLP mq ... ;
- terziario-commerciale: SLP mq

6.2 Il progetto di P.C.C. convenzionato individua aree a standards, per le urbanizzazioni primarie e secondarie complessivamente pari a mq, così ripartite:

- parcheggi: mq.... ;
- verde pubblico: mq,
- aree per attrezzature d'interesse comune: mq.....

6.3 Si dà atto che le aree a standards, per le urbanizzazioni primarie e secondarie, messe a disposizione del soggetto attuatore sono dimensionate (o eccedono) in base ai disposti dell'art. delle Norme Tecniche di attuazione ed assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE

7.1 Il Soggetto attuatore s'impegna a cedere gratuitamente - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione - le aree a standards, per le urbanizzazioni primarie e secondarie, ed in particolare a:

- a);
- b);
- c)

L'area è individuata sulla tav. ... di P.C.C. allegata alla presente Convenzione sotto la lettera

7.2 La superficie reale dell'area risulta pari a mq ... circa; l'area è individuata in Catasto con mappali ... , della superficie catastale di mq

7.3 L'area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non (salvo quelle per ... note alle Parti), da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.

7.4 Il Soggetto attuatore s'impegna alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree cedute al Comune a termine della presente Convenzione, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione. Allo stesso fine assume direttamente ogni onere per frazionamenti o loro modifiche, atti notarili od altro.

7.5 Il Soggetto attuatore si riserva - previa verifica da parte del Comune - la possibilità di realizzare e mantenere nel sottosuolo dell'area ceduta al Comune gli allacci agli impianti tecnologici od altre servitù, necessari alla realizzazione dell'intervento qui previsto.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA/SECONDARIA

8.1 Il Soggetto attuatore si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria/secondaria:

- a);
- b);
- c)

Le opere sono illustrate dalla tav , costituiva del P.C.C. citato.

8.2 Il costo per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato con il Computo metrico estimativo allegato alla richiesta di Permesso di costruire, è pari a € (con riferimento ai prezzi del Listino OO.PP. della Regione Lazio in vigore).

8.3 Il costo delle opere viene scomputato da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria/secondaria dal Soggetto attuatore, in discendenza del Provvedimento abilitativo richiamato.

Il Soggetto attuatore s'impegna a versare - secondo le modalità di legge - la differenza tra gli oneri di urbanizzazione vigenti al momento della sottoscrizione della presente Convenzione ed il costo delle opere da eseguire, quale risulta dal Computo richiamato.

(oppure)

Il Soggetto attuatore assume a proprio carico il maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria rispetto all'importo di Computo metrico come sopra riportato, rinunciando espressamente nello specifico ad ogni rivalsa nei confronti del Comune.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

9.1 Le opere di urbanizzazione primaria di progetto, essendo d'importo inferiore alla soglia di cui all'art 36 - comma 4- lett) del DLgs 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni (Codice dei Contratti) sono eseguite direttamente dal Soggetto attuatore, a proprie cure e spese; lo stesso assume a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nella presente Convenzione.

9.2 Le suddette opere saranno realizzate, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dal Soggetto attuatore senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al D.Lgs. 50/2016, nei casi previsti dalla citata normativa.

9.3 Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni concordati con il Comune.

9.4 Il Soggetto attuatore assume ogni responsabilità - diretta e indiretta - per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo del Soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere stesse.

9.5 Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e pertanto potrà, nell'esercizio di tale potere: richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento; effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, con oneri a carico del Soggetto attuatore.

9.6 Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, fermo restando che la Dichiarazione di fine lavori relativa alle prime dovrà essere depositata prima o contestualmente a quella relativa al secondo. L'agibilità dell'intervento edilizio verrà in ogni caso rilasciata/attestata solo successivamente al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 11.

9.7 Il Soggetto attuatore autorizza sin d'ora il Comune a sostituirla nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni di P.C.C., non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro il termine stabilito dal relativo provvedimento abilitativo.

La facoltà del Comune di sostituirsi al soggetto attuatore può essere esercitata previa messa in mora - per un tempo non inferiore a 90 giorni - con lettera raccomandata od altra procedura di legge.

Nel caso, il Soggetto attuatore si impegna a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni ed autorizza il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali.

Con la sostituzione di cui sopra, il Soggetto attuatore solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

ART. 10 - DISPONIBILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

10.1 La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico al Soggetto attuatore fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo.

10.2 Fino alla consegna - o comunque fino al termine di cui al successivo art. 11.4 - le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del Soggetto attuatore, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

ART.11 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

11.1 Tutte le opere di urbanizzazione realizzate dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile.

Il collaudo dovrà accertare: la regolarità e la conformità delle opere rispetto al Permesso di costruire; la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti; la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dal Computo metrico estimativo approvato con il rilascio del P.C.C.

11.2 Il collaudo dovrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere. Il Collaudatore sarà nominato dal Comune e sarà incaricato dal Soggetto attuatore, con la quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale.

Il collaudo dovrà essere redatto entro 60 giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

11.3 Il Soggetto attuatore s'impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo: i certificati di conformità e di regolare esecuzione; i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati; i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti.

È a carico del Soggetto attuatore, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.

11.4 Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del Certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo s'intende reso in senso favorevole.

ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

12.1 A garanzia degli obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 8, il Soggetto attuatore presta idonea garanzia finanziaria per l'importo di € ... (pari al costo delle opere di urbanizzazione maggiorato dell'Iva, con polizza bancaria/assicurativa n. in

data ..., emessa da ... , con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

12.2 La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

12.3 Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale - anche indiretto - connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate od il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.

Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del soggetto attuatore riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a sua cura, di cui all'art. 10.2.

12.4 Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 - secondo comma - del Codice civile.

In ogni caso il Soggetto attuatore è obbligato anche con i suoi garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 13 -PUBBLICITA' DEGLI ATTI

13.1 Il progetto di ... , redatto in conformità alle norme di legge da ... iscritto all'Ordine ... della Provincia di ... al n..... , è costituito dai seguenti elaborati:

- ...
- ...
- ...

13.2 Il progetto costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorché non fisicamente allegato.

ART. 14 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

14.1 La presente Convenzione ha validità dianni, decorrenti dalla data d'emissione dell'Avviso di rilascio del Permesso di costruire convenzionato.

ART. 15 -SPESE

15.1 Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo del Soggetto attuatore.