

## CONVENZIONE

tra il Comune di \_\_\_\_\_ e i Sig. ri \_\_\_\_\_, relativa ad intervento assoggettato ad Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017 in aree site in \_\_\_\_\_;

## REPUBBLICA ITALIANA

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, davanti a me Dottor \_\_\_\_\_, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di \_\_\_\_\_, con residenza in \_\_\_\_\_ sono comparsi:

- il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in rappresentanza del Comune di \_\_\_\_\_, nella sua qualità di \_\_\_\_\_, tale nominato con Decreto/Atto monocratico del Sindaco prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ al presente atto autorizzato in virtù dell'art. 107 del Dlgs 267 del 18 agosto 2000, il quale sottoscrive il presente atto in esecuzione della Delibera di Consiglio n. \_\_\_\_\_;

E

- il Sig. o Sig.ri \_\_\_\_\_ (oppure) il legale rappresentante della società Sig. \_\_\_\_\_ nato/i a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente/i a C.F./P.I. \_\_\_\_\_, in qualità di proprietari,
- il Sig. o Sig.ri \_\_\_\_\_ (oppure) il legale rappresentante della società Sig. \_\_\_\_\_ nato/i a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente/i a C.F./P.I. \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_, nel presente atto in seguito denominato "Soggetto Attuatore";

detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo,

fermo restando che la presente convenzione è vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il "Soggetto Attuatore" e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo fin dal momento della sua presentazione al Comune al fine dell'approvazione da parte dell'organo competente.

## PREMESSO

- che il "Soggetto Attuatore"/il sig./la società è proprietario/a dei terreni e degli immobili siti in \_\_\_\_\_, distinti nel catasto di detto Comune al foglio n. \_\_\_\_\_, mappale n. \_\_\_\_\_ di mq \_\_\_\_\_ e al foglio n. \_\_\_\_\_, mappale n. \_\_\_\_\_ di mq \_\_\_\_\_ (parte), per una estensione complessiva catastale di mq \_\_\_\_\_;
- che con deliberazione del Consiglio Unione n. 10 del 11/03/2024 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione delle Terre d'Argine, redatto in forma intercomunale dai Comuni di Campogalliano, Carpi, Novi di Modena e Soliera e che il relativo avviso di avvenuta approvazione è stato

pubblicato sul BURERT n. 109 del 10/04/2024;

- che il PUG vigente classifica l'area in questione nel seguente modo:

\_\_\_\_\_ (tavola TR1);  
\_\_\_\_\_ (tavola VT\_\_\_);  
\_\_\_\_\_ (tavole ST\_\_\_);  
\_\_\_\_\_;

- che in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ il "Soggetto Attuatore" ha presentato al Comune di \_\_\_\_\_ la richiesta di Accordo Operativo relativo all'area sopra citata;
- che occorre quindi procedere alla stipula di apposita convenzione, ai sensi di legge, che disciplini le obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione dell'Accordo operativo in parola

#### **DATO ATTO**

- che l'Accordo Operativo, in coerenza con quanto disposto dall'Appendice III del Regolamento Edilizio comunale vigente, è costituito dai seguenti elaborati:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;

- che l'Amministrazione Comunale ha acquisito d'ufficio la documentazione antimafia ai sensi del Dlgs 159/2011 e s.m.i.;
- che il "Soggetto Attuatore" dichiara di avere la piena disponibilità delle aree e degli immobili interessati e di conseguenza di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 e nel rispetto delle norme contenute nel Dlgs 36/2023 e s.m.i., ove applicabile;
- che il "Soggetto Attuatore" garantisce che le aree da cedere sono prive di pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui e affitti agricoli, nonché gravami o altre trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà;

*(oppure in alternativa)*

Il "Soggetto Attuatore" dichiara che le aree da cedere sono gravate dai seguenti pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui e affitti agricoli, nonché gravami o altre trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà

\_\_\_\_\_;

- che sull'area di cui trattasi non gravano vincoli, con riferimento agli elaborati VT (Vincoli e Tutele) del PUG, di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano all'attuazione dell'Accordo Operativo;

*(oppure in alternativa)*

che sull'area gravano i seguenti vincoli con riferimento agli Elaborati VT (Vincoli e Tutele) del PUG: \_\_\_\_\_, oltre ai quali non risultano altri vincoli, con riferimento agli elaborati VT del PUG, di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano all'attuazione dell'Accordo Operativo

tutto ciò premesso e considerato

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

## **Art. 1 – DISPOSIZIONE PRELIMINARE, OBBLIGO GENERALE E TRASFERIMENTO OBBLIGHI**

1. Le premesse della deliberazione consiliare di approvazione dell'Accordo Operativo formano parte integrante della presente convenzione, così come le premesse sopra riportate.
2. Il soggetto Attuatore e la Proprietà rimangono obbligati per loro successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
3. La proprietà ed il soggetto attuatore, di seguito indicati genericamente come "Soggetto Attuatore", si impegnano, solidalmente tra loro, ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al completo assolvimento degli stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
4. Il "Soggetto Attuatore" è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma 5. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal "Soggetto Attuatore" con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma 5.
5. Il "Soggetto Attuatore", in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata. Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della stessa anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo, da parte del "Soggetto Attuatore" ed aventi causa, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.
6. 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 i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
7. In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal "Soggetto Attuatore" si trasferiscono in quota parte agli aventi causa. Il "Soggetto Attuatore" rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica. L'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune, a tutti gli effetti, per ogni eventuale danno dovesse derivare da eventuali loro inadempimenti ai patti.

## **Art. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1. Oggetto della convenzione è la regolamentazione della realizzazione dell'Accordo Operativo in argomento, composto dagli elaborati elencati in premessa, che il "Soggetto Attuatore" dichiara di ben conoscere ed accettare.
2. Le opere oggetto della presente Convenzione verranno realizzate sulle aree di proprietà del "Soggetto Attuatore" meglio descritte in premessa; **(eventuale)** all'interno dell'ambito di intervento sono inoltre presenti aree demaniali / aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune o di altri Enti territoriali e precisamente le aree censite al foglio \_\_\_\_\_, mappali \_\_\_\_\_, di estensione pari a mq \_\_\_\_\_, di proprietà \_\_\_\_\_, per le quali è stato ottenuto il nulla osta all'intervento.
3. Per gli aspetti non richiamati nella presente convenzione si fa riferimento all'Accordo Operativo di cui al comma 1 del presente articolo.

### **Art. 3 - DESTINAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI DELL'AMBITO DI INTERVENTO**

1. La redazione dell'Accordo Operativo è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni del PUG vigente.
2. Dati dell'ambito oggetto dell'Accordo Operativo:
  - Superficie territoriale (STer) in proprietà del "Soggetto Attuatore": \_\_\_\_\_ mq
  - Superficie territoriale (STer) in proprietà del Comune: \_\_\_\_\_ mq
  - Superficie territoriale (STer) in proprietà di altri enti pubblici: \_\_\_\_\_ mq
  - Superficie territoriale (STer) di riferimento per l'applicazione della capacità edificatoria: \_\_\_\_\_ mq
3. I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:
  - Distanze (art. 3.3.4 delle norme del PUG): Dcs: almeno \_\_\_\_\_ m      Dcp: almeno 5 m  
Dct: almeno 5 m      Dpf: almeno 10 m
  - IVL: \_\_\_\_\_
  - RIE: \_\_\_\_\_
  - Indice di Sostenibilità risultante dalla Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP): \_\_\_\_\_ mq/mq
4. Sono previste le seguenti dotazioni territoriali e misure di compensazione ecologico-ambientale (descrizione opere ed eventuale rifunzionalizzazione):
  - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - Urbanizzazione primaria:  
\_\_\_\_\_
  - Attrezzature e spazi collettivi - Urbanizzazione secondaria:  
\_\_\_\_\_
  - Dotazioni ecologico-ambientali/Altre dotazioni (DEA-AD):  
\_\_\_\_\_
  - Aree ed edifici per edilizia residenziale pubblica ed edilizia residenziale sociale (ERP - ERS):  
\_\_\_\_\_
  - Misure ecologico/compensative (MEC art. 3.3.6 Norme PUG):  
\_\_\_\_\_
5. Sono previste le cessioni/monetizzazioni delle seguenti aree:
  - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - U1: \_\_\_\_\_ mq
  - Attrezzature e spazi collettivi - U2: \_\_\_\_\_ mq
  - Dotazioni ecologico-ambientali/Altre dotazioni (DEA-AD): \_\_\_\_\_ mq
  - Aree/edifici ERP - ERS: \_\_\_\_\_ mq

### **Art. 4 - INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE**

1. Il "Soggetto Attuatore" s'impegna a trattare i materiali derivanti dalla eventuale demolizione degli edifici esistenti, nonché a gestire i materiali derivanti dall'attività di scavo e gli eventuali manufatti in amianto presenti nell'area, secondo le disposizioni vigenti in materia, dando successiva comunicazione agli uffici competenti dell'avvenuto smaltimento e/o recupero dei materiali stessi.
2. Nell'ambito della presentazione del progetto esecutivo dovrà essere fornita specifica documentazione circa l'utilizzo delle terre da scavo derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, dei

sottoservizi e delle fondazioni dei fabbricati. I materiali di riempimento riciclati da rifiuti per la realizzazione di fondazioni, pavimentazioni, sotto servizi della lottizzazione, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste dalla normativa specifica.

#### **Art. 5 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Il "Soggetto Attuatore", ai sensi di legge, si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:
  - a progettare tutte le opere di urbanizzazione relative al comparto, secondo le indicazioni esecutive impartite dal Settore S5 – Opere Pubbliche – Manutenzione della Città - del Comune di \_\_\_\_\_ o dagli Enti di gestione dei vari servizi pubblici;
  - a realizzare ed a cedere gratuitamente al Comune le opere pubbliche eseguite e le aree interessate dalle dotazioni territoriali previste nel progetto, entro i termini stabiliti dal presente atto ed a seguito dell'approvazione del collaudo favorevole;
  - (*comma da inserire nel caso in cui siano previste aree da cedere non attrezzate*) a cedere gratuitamente al Comune le eventuali aree prive di opere di urbanizzazione, nei tempi e nei modi previsti dalla presente convenzione. In particolare il "Soggetto attuatore" si obbliga, per sé e propri aventi causa, a cedere le aree rientranti nel perimetro dell'Accordo Operativo e non destinate dal progetto né all'edificabilità privata né alle dotazioni territoriali. Pertanto non sarà rilasciato alcun permesso di costruire prima che le aree siano state cedute al Comune di \_\_\_\_\_, precisando che le stesse dovranno essere cedute libere e prive di qualsivoglia tipo di materiale o rifiuto;
  - (*comma da inserire qualora siano previste opere pubbliche aggiuntive*) ad assumere a proprio carico la realizzazione delle seguenti opere pubbliche aggiuntive \_\_\_\_\_;
  - (*comma da inserire qualora sia previsto il solo attrezzamento di aree di proprietà comunale come opere di urbanizzazione*) ad assumere a proprio carico l'attrezzamento di aree di proprietà comunale come dotazioni territoriali \_\_\_\_\_;
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, delle dotazioni ecologico-ambientali e delle eventuali opere aggiuntive dovrà avvenire prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse;
3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le dotazioni ecologico-ambientali ed eventuali opere aggiuntive ricadenti nell'intervento e le opere relative ai fabbricati dovranno essere iniziate entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo e completate entro tre anni dalla stessa data ovvero nei termini perentori indicati nel cronoprogramma allegato, se inferiori, e come meglio dettagliato nell'art 13. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, ai sensi dell'art. 19, comma 3 della L.R. 15/2013;
4. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità relativa ai fabbricati dovrà essere presentata al comune, ai sensi dell'art. 23 della LR 15/2013 oltre che nel rispetto della normativa vigente, unitamente alla documentazione di collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, delle dotazioni ecologico-ambientali ed eventuali opere aggiuntive, precisando che l'efficacia del collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria rimane condizionata all'approvazione da parte del Comune;
5. (*solo per insediamenti produttivi*) L'immediato esercizio dell'attività, ai sensi dell'art. 10 del DPR 160/2010, sarà possibile a seguito di quanto previsto dal precedente comma 4;
6. Il "Soggetto Attuatore" si impegna ad includere nei rogiti di vendita dei singoli lotti, eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti di gestione di Servizi pubblici quali elettrodotti e acquedotti, che si rendessero necessarie per la corretta realizzazione dei Servizi stessi;
7. Il "Soggetto Attuatore", per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assume a proprio carico tutti gli

oneri e le spese relative alla realizzazione, verifica e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **ART. 6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E SCOMPUTO**

1. Il "Soggetto Attuatore" contribuisce alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle opere relative alle attrezzature, agli spazi collettivi ed alle altre dotazioni, nonché alla manutenzione delle aree su cui dette opere insistono, attraverso il pagamento del contributo di costruzione determinato con riferimento alle disposizioni regionali e comunali vigenti al momento della richiesta di Accordo Operativo;
2. Il "Soggetto Attuatore" potrà richiedere la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione (e dei Contributi D ed S qualora previsti) oggetto dell'Accordo Operativo, fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S. Gli eventuali maggiori costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, eccedenti rispetto alle somme previste a scomputo, restano in carico al Soggetto Attuatore. La quota relativa al Costo di Costruzione (QCC) e quella relativa al Contributo Straordinario (CS) sono sempre escluse dallo scomputo secondo la normativa vigente;
3. Il Comune accerta l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto da corrispondersi entro tre mesi dalla data di collaudo;
4. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ammonta ad euro \_\_\_\_\_;
5. L'importo dei contributi D e S (ove previsti) ammonta ad euro \_\_\_\_\_;  
*(ove presente un regolamento/atto comunale che specifichi la disciplina del contributo di costruzione e dello scomputo la presente convenzione dovrà fare riferimento ad esso )*
6. L'importo del contributo straordinario CS ammonta ad euro \_\_\_\_\_;
7. Il "soggetto attuatore", fatto salvo quanto previsto al comma 2 del presente articolo, dovrà versare l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dei contributi D ed S eventualmente previsti e del contributo di costruzione con le modalità stabilite dalla normativa regionale e comunale vigente che qui si richiamano.

#### **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il "Soggetto Attuatore" assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate negli elaborati dell'Accordo Operativo e di seguito descritte:  
*(Inserire elenco con riferimento al PUG - Regolamento edilizio o alle disposizioni statali/regionali vigenti indicando, per ciascuna dotazione, la consistenza, le caratteristiche di massima ed i costi da quadro economico, rinviando agli specifici elaborati grafico-testuali allegati all'Accordo Operativo);*
2. Il "Soggetto Attuatore" assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione degli idonei allacciamenti di tutti i servizi tecnologici, da predisporre per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, adeguatamente dimensionati in relazione alla potenzialità edificatoria assegnata a ciascun lotto, secondo le modalità stabilite dagli enti gestori; tali opere relative agli allacciamenti non sono soggette a scomputo;
3. Il "Soggetto Attuatore" assume altresì a proprio totale carico gli oneri relativi a:
  - installazione della segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, e della eventuale segnaletica luminosa, nonché delle targhe toponomastiche, degli impianti di irrigazione delle aiuole e degli spartitraffico;
  - realizzazione delle altre aree verdi o comunque piantumate secondo le specifiche tecniche del Regolamento del verde;
  - allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione, in modo da rendere

possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

4. Sono connesse all'esecuzione delle infrastrutture a rete sopra descritte, e quindi a carico del "Soggetto Attuatore", le opere di potenziamento o l'estensione, qualora necessarie, delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio, ecc.).
5. Le potenzialità minime delle reti tecnologiche per la fornitura di energia elettrica, gas metano, rete telefonica fissa, rete trasmissione dati e acqua potabile devono essere distribuite razionalmente; in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è di esclusiva responsabilità del "Soggetto Attuatore" ed il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori e non rientra tra le obbligazioni del Comune.

#### **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico del "Soggetto Attuatore".

*(oppure, qualora siano previste opere di urbanizzazione secondaria)*

Il "Soggetto Attuatore" assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate negli elaborati dell'Accordo Operativo:

*(Inserire elenco con riferimento al PUG - Regolamento edilizio o alle disposizioni statali/regionali vigenti indicando, per ciascuna opera, dotazione consistenza, caratteristiche di massima e costi da quadro economico, rinviando agli specifici elaborati grafico-testuali allegati all'Accordo Operativo)*

#### **ART. 9 - DOTAZIONI ECOLOGICO-AMBIENTALI, MISURE ECOLOGICO-COMPENSATIVE E ALTRE OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI AGGIUNTIVE**

1. Il "Soggetto Attuatore" assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle dotazioni ecologico ambientali, così come evidenziate negli elaborati dell'Accordo Operativo:

- a) \_\_\_\_\_;
- b) \_\_\_\_\_;
- c) \_\_\_\_\_;

*(oppure, qualora siano convertite in un onere monetario ai sensi del successivo art. 14, rinviare ad apposito articolo)*

2. Il "Soggetto Attuatore" assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle misure ecologico compensative, così come evidenziate negli elaborati dell'Accordo Operativo:

- a) \_\_\_\_\_;
- b) \_\_\_\_\_;
- c) \_\_\_\_\_;

*(oppure, qualora siano convertite in un onere monetario ai sensi del successivo art. 14, rinviare ad apposito articolo)*

3. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali aggiuntive a carico del "Soggetto Attuatore" diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 7 e 8

*(oppure qualora siano previste obbligazioni convenzionali aggiuntive)*

Il "Soggetto Attuatore" assume a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere aggiuntive, come evidenziate negli elaborati, di seguito descritte:

- a) \_\_\_\_\_;
- b) \_\_\_\_\_;
- c) \_\_\_\_\_;

#### **ART. 10 - AREE ED EDIFICI PER L'ERS E L'ERP**

1. Il "Soggetto Attuatore" assume proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere per la progettazione e l'esecuzione delle opere relative all'ERS / all'ERP così come evidenziate negli elaborati dell'Accordo Operativo:

- a) \_\_\_\_\_;
- b) \_\_\_\_\_;
- c) \_\_\_\_\_;

*(oppure, qualora siano convertite in un onere monetario ai sensi del successivo art. 14, rinviare ad apposito articolo)*

#### **ART. 11 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del "Soggetto Attuatore" in attuazione del PUG, del Regolamento edilizio e della disciplina dell'attività edilizia ai sensi dell'art. 9 comma 3 della LR 15/2013 , le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico, non oggetto di cessione al Comune né da asservire all'uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) parcheggi pertinenziali e posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, con relative dotazioni arboreo-arbustive, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;
- g) ulteriori opere non rientranti nelle dotazioni territoriali.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio cui ineriscono e collaudate comunque prima della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.

#### **ART. 12 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. Con la stipula della presente convenzione il "Soggetto Attuatore" e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e aggiuntive nonché delle dotazioni ecologico-ambientali che costituiscono l'Accordo Operativo, con particolare riguardo al quadro economico delle opere stesse e relativo computo metrico estimativo redatto utilizzando i prezziari ufficiali;

2. Il progetto delle dotazioni territoriali di cui al comma 1 del presente articolo è stato redatto conformemente alle disposizioni vigenti tra cui, a titolo non esaustivo: il Dlgs 36/2023, ove applicabile, il Regolamento edilizio e allegato Regolamento del verde e le ulteriori linee guida/direttive comunali in ordine alla progettazione delle dotazioni territoriali, nonché le eventuali ulteriori disposizioni di settore vigenti in relazione alla specifica tipologia di opera;

3. Le spese tecniche per la redazione dell'Accordo operativo e le altre spese accessorie ad esse assimilabili

sono estranee alla presente convenzione e comunque a carico del "Soggetto Attuatore".

### **ART. 13 – ESECUZIONE DELLE OPERE SECONDARIE CONVENZIONATE E CRONOPROGRAMMA**

1. Le opere di urbanizzazione secondarie sono eseguite direttamente dal "Soggetto Attuatore", nei casi stabiliti dall'articolo 16, comma 2.bis, del DPR 6 giugno 2001, n. 380, oppure mediante affidamento ad operatore economico ai sensi del D.lgs. 36/2023 in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente. Le dotazioni ecologico ambientali sono eseguite direttamente dal "Soggetto Attuatore" in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente.
2. Gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti; tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali. Si precisa che la responsabilità relativa a tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera rimane in capo al committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera, anche in assenza dei suddetti controlli comunali.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione secondarie devono essere in possesso dei requisiti di cui al Dlgs n. 36/2023 nei casi di applicazione del Codice.
4. Le opere di urbanizzazione secondaria e aggiuntive sono eseguite da impresa selezionata dal soggetto attuatore mediante gara ad evidenza pubblica, sulla base del capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal Dlgs 36/2023.
5. Il "Soggetto Attuatore", in qualità di stazione appaltante, sarà esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento, e di esecuzione delle opere, fermi restando in capo al Comune i compiti di vigilanza sulle procedure di aggiudicazione ed esecuzione dei lavori. Esso si impegna al rispetto della disciplina prevista dal Dlgs 36/2023 ai fini dell'affidamento dei lavori. In particolare dovranno essere applicate le norme del Dlgs 36/2023, in tema di: requisiti di ammissione e cause di esclusione, termini di presentazione delle offerte, cauzione provvisoria, criteri di aggiudicazione - prezzo più basso o offerta economicamente più vantaggiosa, disciplina delle offerte anomale, pubblicità nelle sedute, acquisizione del CIG (Codice Identificativo Gara) - presso il sito dell'Autorità per la vigilanza sui Contratti Pubblici e pagamento del contributo a quest'ultima sia da parte della stazione appaltante, sia da parte dei soggetti contraenti. Il soggetto attuatore è inoltre tenuto:
  - in quanto stazione appaltante, ad individuare secondo il proprio ordinamento, ai sensi del Dlgs 36/2023, ed in conformità ai principi della L 241/1990, un soggetto cui affidare i compiti propri del Responsabile del procedimento ed a comunicare al Comune il nominativo;
  - a presentare al Comune la documentazione inerente alla gara almeno 30 (trenta) giorni prima dell'indizione della stessa;
  - a presentare al Comune, prima dell'effettivo inizio della gara, dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 47 del DPR 445/2000, attestante che la procedura di aggiudicazione è avvenuta nel rispetto del Dlgs 36/2023;
6. Il soggetto attuatore nomina il Direttore Lavori e il Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione che devono svolgere i compiti loro assegnati dalla normativa vigente (Dlgs 36/2023 e Dlgs 81/2008).
7. Fatte salve le norme che disciplinano il collaudo, l'esecuzione dei lavori è disciplinata dal capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentato dai principi civilistici, i cui contenuti saranno negoziati tra privato che funge da stazione appaltante e operatore economico aggiudicatario, purché nei limiti stabiliti nell'ambito della procedura di affidamento delle opere e comunque in conformità alla normativa vigente.

8. (opzionale qualora siano previste opere che per la loro specificità devono rientrare in un crono programma specifico) Le opere di seguito indicate, data la loro specificità e rilevanza, sono soggette al seguente crono programma dei lavori da concludersi entro il \_\_\_\_\_,

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

#### **Art. 14 - MONETIZZAZIONE AREE E DOTAZIONI**

1. Non è prevista la monetizzazione di aree su cui verranno realizzate infrastrutture per l'urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi ed altre dotazioni.

*(oppure, qualora siano previste monetizzazioni)*

Ai sensi dell'Art. 4.3.5 comma 6 delle Norme del PUG, le dotazioni possono essere realizzate dal "Soggetto Attuatore" su suolo pubblico anche attraverso interventi di rifunzionalizzazione di dotazioni esistenti. In questo caso il valore delle aree non cedute deve essere corrisposto all'amministrazione al prezzo di euro \_\_\_\_\_ al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: mq \_\_\_\_\_ x euro/mq \_\_\_\_\_ = euro \_\_\_\_\_.

2. Ai sensi dell'art. 4.3.3 comma 4 delle norme del PUG, in luogo della realizzazione diretta e della cessione delle dotazioni ecologico-ambientali, il soggetto attuatore corrisponde il loro costo di realizzazione al Comune che ammonta ad euro \_\_\_\_\_ in qualità di partecipazione dei medesimi alle spese di realizzazione di specifici progetti di dotazioni ecologico-ambientali, ricompresi negli atti comunali di programmazione comunale, quali \_\_\_\_\_.

3. Ai sensi dell'art. 4.6 c.2 lett. c, nel caso di interventi di rigenerazione complessa la quota relativa alle varie tipologie dell'ERS è corrisposta dal "Soggetto Attuatore", in luogo della realizzazione dell'opera, con un contributo di pari importo di euro \_\_\_\_\_.

4. Ai sensi dell'art. 3.3.6 comma 5 delle norme del PUG, le misure ecologico compensative sono monetizzate (in tutto/in parte) in conformità a quanto stabilito dal Regolamento del verde ed ammontano a euro \_\_\_\_\_.

5. L'importo totale della monetizzazione è versato dai soggetti attuatori alla Tesoreria del Comune con le modalità previste dalla normativa regionale e comunale vigente che qui si richiama, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal "Soggetto Attuatore" medesimo in virtù della mancata cessione e/o attrezzamento.

#### **ART. 15 - OBBLIGHI PARTICOLARI**

1. Il "soggetto attuatore" si obbliga altresì, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere nel rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali; nel rispetto dei diritti di terzi a salvaguardia della pubblica incolumità. Si obbliga altresì a farsi carico del funzionamento, della gestione e degli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino al collaudo favorevole e conseguente presa in consegna delle opere da parte del Comune e degli altri Enti interessati.

2. Il "soggetto attuatore" si obbliga infine ad usare ogni cautela al fine di non danneggiare eventuali reperti di interesse storico-archeologico che venissero rinvenuti durante i lavori e ad avvisare gli enti competenti per legge.

#### **ART. 16 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo delle obbligazioni assunte dal "Soggetto Attuatore", comprensivo degli oneri accessori, ammonta ad euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), come risulta dal Quadro tecnico economico redatto, così ripartito:

- a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 7: euro \_\_\_\_\_;
- b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 8: euro \_\_\_\_\_;
- c) dotazioni ecologico-ambientali e misure ecologico - compensative di cui all'art. 9: euro \_\_\_\_\_;
- d) Aree/edifici ERP - ERS di cui all'art. 10: euro \_\_\_\_\_;
- e) (*eventuale*) opere aggiuntive: euro \_\_\_\_\_;
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il "Soggetto Attuatore" presta adeguate garanzie a copertura del 100% (cento per cento) degli importi previsti al comma 1 del presente articolo, mediante polizze fideiussorie a prima richiesta, rilasciate da aziende di credito o da imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348 "Costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici". Si riportano gli estremi delle polizze emesse:
- a) polizza n. \_\_\_\_\_, emessa in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ per euro \_\_\_\_\_.
- Il "Soggetto Attuatore" presta le garanzie con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune. Nella fideiussione deve necessariamente essere inserita la clausola di "solve et repete", con formule del tipo "senza riserva alcuna" ovvero "dietro semplice richiesta". Qualora la fideiussione sia assicurativa, essa deve essere contratta con un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi di legge. Il mancato pagamento del premio o commissione non può essere opposto al Comune e pertanto non potrà privare di efficacia la garanzia.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del "Soggetto Attuatore", quando una parte funzionale delle opere sia stata regolarmente eseguita, e comunque a seguito di avvenuta attestazione del collaudatore circa la regolare esecuzione delle opere.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale per cui non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del "Soggetto Attuatore" nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
6. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici cui all'art.5, in sostituzione del "Soggetto Attuatore" ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti in convenzione.
7. La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80% (ottanta per cento) del suo importo, previa consegna al Comune, da parte del "Soggetto Attuatore", degli stati di avanzamento dei lavori nonché dell'avvenuta attestazione da parte del collaudatore circa la regolare esecuzione delle opere, ai sensi di quanto previsto al comma 3 del presente articolo, che attestino l'avvenuta esecuzione delle opere. Il 15% (quindici per cento) dell'importo totale è svincolato all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, previa presentazione di fattura

quietanzata relativamente agli oneri di collaudo. L'ammontare residuo, pari al 85% (cinque per cento) dell'importo totale è svincolato trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole e ad avvenuto attecchimento delle piantumazioni.

#### **ART. 17 – ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI**

1. In considerazione della complessità delle opere previste all'interno e all'esterno dell'ambito di intervento, la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione oggetto della presente convenzione potrà avvenire in \_\_\_\_\_ stralci autonomi e funzionali corrispondenti ai sub-ambiti \_\_\_\_\_ individuati negli elaborati dell'Accordo Operativo.
2. Per i suddetti stralci funzionali sarà possibile presentare autonomo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e relativa fideiussione, a condizione che venga predisposto uno schema planimetrico complessivo relativo a tutti i sub-ambiti e che siano realizzate le opere di interesse pubblico necessarie ad una congrua correlazione tra gli stralci funzionali stessi e il contesto, con conseguente accordo tra i diversi attuatori dei sub-ambiti interessati.

#### **ART. 18 – COLLAUDO DELLE OPERE OGGETTO DI CONVENZIONE**

1. Prima dell'inizio dei lavori, il Comune nominerà, di norma, un collaudatore in corso d'opera, con spese di collaudo a carico del "Soggetto Attuatore". Il collaudatore potrà essere nominato anche successivamente all'inizio dei lavori in accordo con il "Soggetto attuatore". Oltre a quanto di seguito disposto, il collaudo è regolato dal D.lgs. 36/2023 e dai suoi Allegati nei casi previsti per legge e dall'apposito Regolamento del verde per le opere a verde.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e/o aggiuntive, nonché le dotazioni ecologico ambientali e ogni altra obbligazione convenzionale, il "Soggetto Attuatore" presenta al Comune il certificato di ultimazione lavori, con allegato il frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. Il collaudo finale, comprendente le verifiche tecnico-funzionali delle opere realizzate, nonché quelle urbanistico-amministrative e di controllo delle effettive quantità di aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, dovrà essere effettuato entro 90 giorni dalla data di ultimazione lavori salvo quanto stabilito dal D.lgs 36/2023 ove applicabile. Le opere sono collaudate a spese del "Soggetto Attuatore" che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti anche i tecnici comunali e gli enti interessati per i singoli servizi.
3. In merito all'approvazione del certificato di collaudo, anche tacita, o del certificato di regolare esecuzione, si applicano le norme del D.lgs 36/2023 e dei suoi Allegati, ove previsto per legge, o dell'apposito regolamento comunale a cui si rinvia se presente.
4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 7 del presente articolo. I soggetti attuatori provvederanno alla raccolta e fornitura al collaudatore e all'amministrazione comunale di tutte le certificazioni e dichiarazioni di qualità e corretta esecuzione attinenti alle varie di categorie di lavoro. In difetto il Comune, previa diffida al "Soggetto Attuatore", potrà provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del "Soggetto Attuatore" stesso.
5. Su richiesta motivata del "Soggetto Attuatore" o a richiesta del Comune, può essere disposto, per motivate ragioni, il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.
6. L'approvazione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione di cui al presente articolo avviene con determina del Responsabile del Settore competente, una volta verificate tutte le obbligazioni convenzionali.
7. L'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione è subordinata alla

presentazione in formato digitale al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, degli elaborati «*as built*», che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alle superfici delle aree oggetto di cessione e alla localizzazione delle reti interrato, nonché alla presentazione di un piano di manutenzione aggiornato, redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. Analogamente il soggetto attuatore dovrà fornire il computo metrico "*as built*" delle opere realizzate.

8. Il Comune procederà alla presa in consegna anticipata, qualora avesse necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima dell'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione.

#### **ART. 19 – CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE**

1. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere o di approvazione tacita, le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 20 comma 7.
2. Entro i termini definiti dalla presente convenzione, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dall'attuazione delle opere e fatta salva la facoltà del Comune di valutare l'utilità pubblica dell'acquisizione delle stesse, nonché di attuare le opere non realizzate, utilizzando le garanzie di cui all'art.16 della presente convenzione.
3. Il "Soggetto Attuatore" si impegna e a tal fine assume ogni onere conseguente alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e/o eventualmente da asservire ad uso pubblico, 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 ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
4. È a carico del "Soggetto Attuatore" l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune o da altri Enti. Qualora le servitù ricadessero sulle aree da cedere al Comune, sarà a carico del "Soggetto Attuatore" acquisirne il preventivo nulla osta.

#### **ART. 20 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione, la pulizia e la conservazione delle aree e delle opere realizzate (compresa l'eventuale raccolta dei rifiuti), restano a carico del "Soggetto Attuatore" fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente.
2. L'onere della manutenzione e della conservazione delle aree e delle opere è trasferito al Comune anche nel caso di cessione a seguito di collaudo parziale, limitatamente alla parte collaudata e ceduta e nel caso di presa in consegna anticipata.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal "Soggetto Attuatore" o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal "Soggetto Attuatore". Ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 16.
4. Fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente, il "Soggetto Attuatore" deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità ed alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione, alla cura del verde ed alle attrezzature ivi installate. Fino alla cessione resta in capo al "Soggetto Attuatore" ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.
5. In applicazione del Regolamento del verde, il soggetto attuatore si obbliga alla manutenzione del verde

per i primi 3 anni dall'impianto (garanzia di attecchimento) *(da intendersi minima...indicare altra durata se maggiore)*. Per gli ulteriori oneri e specifiche inerenti alla manutenzione del verde a carico del soggetto attuatore, fino alla cessione al Comune, si rinvia al Regolamento del verde che qui si intende richiamato.

6. *(comma da inserire qualora, per alcune delle opere di urbanizzazione, gli oneri di manutenzione siano posti a carico del/i soggetto/i attuatore/i in via permanente)* In deroga a quanto stabilito ai commi 1 e 2 del presente articolo, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo \_\_\_\_, comma \_\_, lettera \_\_) restano a carico del "Soggetto Attuatore", in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna, e più precisamente:

a) \_\_\_\_\_;

b) \_\_\_\_\_.

7. Il trasferimento al Comune delle dotazioni oggetto di cessione avverrà entro e non oltre \_\_\_\_ giorni dal collaudo stesso.

### **ART. 21 – VIOLAZIONI OBBLIGHI**

1. La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro 30 giorni dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà al "Soggetto Attuatore" l'applicazione di specifiche sanzioni in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni di legge. Resta impregiudicata la facoltà dell'Amministrazione Comunale di promuovere la risoluzione della convenzione per inadempimento.
2. In caso di inottemperanza alle diffide emesse, il Comune è sin d'ora autorizzato dal "Soggetto Attuatore" ad escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente art. 16, nel periodo di vigenza della stessa.
3. Qualora, scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere convenzionate non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere stesse, addebitando le spese al "Soggetto Attuatore", maggiorate degli interessi legali, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal "Soggetto Attuatore" a trattenere l'importo indicato nella fideiussione prestata a garanzia di cui all'art.16 della presente convenzione.

### **ART. 22 – CONTROVERSIE**

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita al Giudice Amministrativo in sede di giurisdizione esclusiva. È comunque esclusa la competenza arbitrale.

### **ART. 23 – PREVENZIONE DELL'INFILTRAZIONE DELLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA: RISOLUZIONE**

Qualora il Comune riceva comunicazione o informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori dell'Accordo Operativo, procederà alla risoluzione della convenzione nei confronti del/i soggetto/i destinatari dell'interdittiva prefettizia stessa. In tal caso il contenuto della convenzione dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dall'Accordo Operativo.

### **ART. 24 – SPESE, TRASCRIZIONE E ASPETTI FISCALI**

1. Sono a carico esclusivo del "Soggetto Attuatore" tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e conseguenti al presente atto, riguardanti la convenzione stessa e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle

aree in cessione, quelle inerenti ai rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso.

2. Il "Soggetto Attuatore" rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse derivare dalla presente convenzione.
3. Il "Soggetto Attuatore" autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
4. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Urbanistico Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 *"Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche"*, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

**ART. 25 – OBBLIGHI DI PUBBLICAZIONE A CARICO DEL COMUNE DI \_\_\_\_\_ AI FINI DELL'EFFICACIA DEL PRESENTE ATTO**

1. Il Comune di \_\_\_\_\_ si impegna a pubblicare copia integrale del presente accordo sul sito web dell'amministrazione comunale ed a depositarla presso la sua sede per la libera consultazione del pubblico. Un avviso dell'avvenuta stipula sarà pubblicato sul BURERT dalle strutture regionali, cui è inviata copia completa dell'atto; infatti l'accordo operativo produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso, a condizione che alla medesima data, ai sensi dell' articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013, esso sia integralmente pubblicato sul sito web dell'amministrazione comunale.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

IL/I SOGGETTO/I ATTUATORE/I \_\_\_\_\_

per il Comune di \_\_\_\_\_

Il Dirigente/Responsabile \_\_\_\_\_

*Nota: la convenzione riporterà i soli articoli di interesse, pertanto dalle specifiche convenzioni saranno cassati gli artt. superflui e/o influenti riportati dalla presente "convenzione tipo".*

## **ALLEGATO – SCHEMA FIDEIUSSIONE DIGITALE**

Spett.le

COMUNE DI \_\_\_\_\_

Fideiussione n. \_\_\_\_\_

Visto l'Accordo Operativo approvato con delibera di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ relativo a \_\_\_\_\_ per la realizzazione di \_\_\_\_\_;

Premesso che:

- 1) che il sig. \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante della società \_\_\_\_\_ si assume l'onere, nei confronti del "COMUNE DI \_\_\_\_\_", di eseguire le opere previste nell'Accordo Operativo come da convenzione da stipularsi fra le parti;
- 2) che lo schema di convenzione per la esecuzione delle opere prevede la costituzione di una garanzia fidejussoria a favore del "COMUNE DI \_\_\_\_\_" per un importo complessivo di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Tutto ciò premesso

la sottoscritta Banca / Compagnia assicurativa debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi di legge, con sede legale in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_, a mezzo del sottoscritto Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, nella sua qualità di funzionario, autorizzato con procura conferitagli con atto \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, si costituisce fideiussore a favore del "COMUNE DI \_\_\_\_\_" fino alla concorrenza massima di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), a garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e della manutenzione delle stesse, nonché a garanzia degli impegni e degli obblighi che deriveranno dalla sottoscrizione della convenzione di cui in premessa, per l'attuazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nell'Accordo Operativo, ivi comprese quelle aggiuntive, da realizzarsi in un'area sita in \_\_\_\_\_, località \_\_\_\_\_.

Pertanto la banca / Compagnia assicurativa \_\_\_\_\_ si obbliga, senza riserva alcuna e a Vostra prima semplice richiesta scritta a mezzo raccomandata A/R, a corrispondervi entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta stessa, tutte le somme a voi dovute dalla Società " " fino al limite sopra indicato, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte della Società medesima, e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del Vostro credito, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 2° comma del Codice Civile e all'eccezione di cui all'art. 1957 2° comma del Codice Civile.

Il mancato pagamento del premio / commissione non può essere opposto al Comune e, quindi, non priverà di efficacia la garanzia.

Resta inteso che la presente fideiussione digitale sarà valida e duratura fino ad espressa dichiarazione liberatoria del "COMUNE DI \_\_\_\_\_".

Per qualsiasi eventuale controversia che dovesse sorgere in dipendenza del presente impegno, sarà competente a giudicare esclusivamente il Foro di \_\_\_\_\_.

FIRMA