



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

(provincia di \_\_\_\_\_ )

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
denominato

«Piano di \_\_\_\_\_ »

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150  
Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale <sup>(1)</sup> n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale <sup>(2)</sup> n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/200\_\_\_),  
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_

*(oppure)* <sup>(3)</sup>

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, segretario comunale del Comune  
di \_\_\_\_\_, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18  
agosto 2000, n. 267

si sono costituiti i Signori:

\_\_\_\_\_ nat\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nat\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_

resident\_ in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, in qualità di titolar\_ della  
proprietà \_\_\_\_\_ <sup>(4)</sup> dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di \_\_\_\_\_

(provincia di \_\_\_\_\_), individuata a\_ mappal\_ n. \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_\_ N.C.T.R., di mq \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_ nat\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nat\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_

resident\_ in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, in qualità di titolar\_ della  
proprietà \_\_\_\_\_ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di \_\_\_\_\_

(provincia di \_\_\_\_\_), individuata a\_ mappal\_ n. \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_\_ N.C.T.R., di mq \_\_\_\_\_;

<sup>(5)</sup> \_\_\_\_\_ nat\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ <sup>(6)</sup> della società/ditta \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_

con sede\_ in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, quest'ultima titolare della  
proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di \_\_\_\_\_ (provincia di \_\_\_\_\_),  
individuata a\_ mappal\_ n. \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_\_ N.C.T.R., di mq \_\_\_\_\_;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;

e il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di  
responsabile del \_\_\_\_\_ <sup>(7)</sup> pro tempore del Comune di \_\_\_\_\_, che qui

interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30  
marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,

allo scopo autorizzato con la deliberazione del \_\_\_\_\_ comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

*(oppure)* <sup>(8)</sup>

con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto  
legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

### PREMESSO

a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili  
interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla  
presente convenzione;

b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq \_\_\_\_\_ e nel  
vigente Piano Regolatore generale/Piano di Governo del Territorio <sup>(9)</sup> approvato con deliberazione della  
Giunta Regionale/del Consiglio comunale <sup>(10)</sup> n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_,

*(se del caso; solo nel periodo transitorio, fino all'entrata in vigore del P.G.T.)*

e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai  
sensi degli articoli 2 e 3 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, divenuta efficace con la pubblicazione  
sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_,

*(oppure, in caso di piano attuativo in variante diretta al P.R.G. solo nel periodo transitorio, fino all'entrata  
in vigore del P.G.T.)*

e successiva variante approvata contestualmente con la stessa deliberazione di approvazione del piano  
attuativo ai sensi dell'articolo 6, comma 2, legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, divenuta efficace con la  
pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_,

*(in ogni caso)*

sono classificate come segue:

- zona omogenea «\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_» per una superficie di mq \_\_\_\_\_,

- zona omogenea « \_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ » per una superficie di mq \_\_\_\_\_,
- zona omogenea « \_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ » per una superficie di mq \_\_\_\_\_,
- zona bianca con destinazione a nuova viabilità generale per una superficie di mq \_\_\_\_\_, <sup>(11)</sup>

*(qualora esista uno strumento urbanistico adottato e in itinere)*

e, inoltre, che nel Piano di Governo del Territorio in salvaguardia, adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, sono classificate come segue:

- come zona omogenea « \_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ » per una superficie di mq \_\_\_\_\_,
- come zona omogenea « \_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ » per una superficie di mq \_\_\_\_\_,
- come zona omogenea « \_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ » per una superficie di mq \_\_\_\_\_,
- come zona bianca con destinazione a nuova strada di piano per una superficie di mq \_\_\_\_\_,

c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «Piano di \_\_\_\_\_»;

d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

*(oppure in alternativa)* <sup>(12)</sup>

e) che sull'area gravano i seguenti vincoli:

e.1) che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq \_\_\_\_\_ in posizione \_\_\_\_\_ <sup>(13)</sup>, è gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

e.2) che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq \_\_\_\_\_ in posizione \_\_\_\_\_ <sup>(14)</sup>, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

e.3) che sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, e all'articolo 57 della legge regionale n. 12 del 2005; <sup>(15)</sup>

e.4) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, <sup>(16)</sup> o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

## VISTI

f) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_\_;

g) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale <sup>(17)</sup> n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;

*(in caso di piano attuativo in variante diretta al P.R.G., solo nel periodo transitorio, fino all'entrata in vigore del P.G.T., aggiungere)*

adottando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore generale vigente ai sensi del combinato disposto degli articoli 3 e 6, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1997;

h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

*(oppure, in presenza di osservazioni)*

in seguito ai quali sono pervenute n. \_\_\_\_ osservazioni;

i) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale <sup>(18)</sup> n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;

*(oppure, in presenza di osservazioni)*

con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed

è stato definitivamente approvato il piano attuativo;

*(in caso di piano attuativo in variante diretta al P.R.G., solo nel periodo transitorio, fino all'entrata in vigore del P.G.T., aggiungere)*

approvando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore generale vigente ai sensi del combinato disposto degli articoli 3 e 6, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1997;

- l) la nota prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- m) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- n) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 21, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 24.

### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti 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 comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti 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.

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

*(opzione 1: piano attuativo conforme allo strumento urbanistico generale)*

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla lettera l) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

*(opzione 2: piano attuativo in variante allo strumento urbanistico generale)*

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso di avvenuta approvazione della variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 3, della legge regionale n. 23 del 1997/dell'articolo 14, comma 5, della legge regionale n. 12 del 2005. <sup>(19)</sup>

2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) <sup>(20)</sup> mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.  
*(se del caso, in presenza di esigenze particolari)*  
Sono fatte salve le opere relative alla viabilità per il solo tratto \_\_\_\_\_  
<sup>(21)</sup> che devono essere eseguite entro il termine massimo di \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) <sup>(22)</sup> mesi, almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.  
*(oppure)*  
complete della pavimentazione bituminosa strutturale.  
*(se del caso)* <sup>(23)</sup>  
La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 7.
4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) <sup>(24)</sup> mesi.  
*(se del caso, in presenza di esigenze particolari)* <sup>(25)</sup>  
Sono fatte salve le opere relative alla \_\_\_\_\_ per il solo tratto \_\_\_\_\_ che devono essere eseguite entro il termine massimo di \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) mesi.
5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo.
7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) <sup>(26)</sup> anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.  
*(opzione 1: cessione immediata delle aree al Comune contemporaneamente alla stipula della convenzione)*
8. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 22. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.  
*(opzione 2: cessione differite delle aree al Comune a richiesta di quest'ultimo)*
8. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 7. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

9. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 8 di applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 22. <sup>(27)</sup>

#### ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte: <sup>(28)</sup>
- A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano attuativo;
  - A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
  - A.3. pista ciclabile;
  - B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
  - C.1. fognature per acque nere;
  - C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali; *(solo per insediamenti produttivi aggiungere)* nonché vasche di accumulo e dispositivi di misurazione ed evacuazione delle acque di prima pioggia ai sensi degli articoli 5, 6, 7 e 8 del regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4
  - C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
  - D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
  - D.2. rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile; <sup>(29)</sup>
  - D.3. almeno n. \_\_\_\_ <sup>(30)</sup> idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
  - E.1. rete di distribuzione del gas metano;
  - E.2. almeno n. \_\_\_\_ cabina/e di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano;
  - F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche; <sup>(31)</sup>
  - F.3. almeno n. \_\_\_\_ cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità \_\_\_\_\_ Kw;
  - G.1. rete telefonica fissa;
  - G.2. siti per l'installazione delle antenne per la rete di telefonia mobile ai sensi dell'articolo 86 del decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259;
  - G.3. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001;
  - H. spazi di verde \_\_\_\_\_ <sup>(32)</sup>
2. La potenzialità minima dei servizi, per l'intero Piano attuativo, è la seguente:
- a) di \_\_\_\_\_ Kw per l'energia elettrica;
  - b) di Kw per il gas metano;
  - c) di n. \_\_\_\_ utenze per la rete telefonica fissa;
  - d) di n. \_\_\_\_ utenze servite per la rete trasmissione dati;
  - e) di n. \_\_\_\_ abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civile o assimilato;
  - f) di litri/ora \_\_\_\_\_ di acqua per attività diverse da quelle civile.
3. Le potenzialità minime di cui al comma 2, devono essere distribuite razionalmente, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei proponenti e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;
  - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;

- c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.
5. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo: <sup>(33)</sup>
- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni \_\_\_\_\_ <sup>(34)</sup> metri quadrati di superficie lorda di pavimento potenzialmente realizzabile in base alle previsioni del piano attuativo;
  - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
  - c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
  - d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
  - e) \_\_\_\_\_.
6. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei proponenti e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

## **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

*(opzione 1: assenza di opere di urbanizzazione secondaria)*

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

*(opzione 2: in caso di previsione di opere di urbanizzazione secondaria)*

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte: <sup>(35)</sup>
- A. \_\_\_\_\_;
  - B. \_\_\_\_\_;
  - C. piazzuole per la localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti differenziati secondo il regolamento comunale che disciplina la raccolta dei rifiuti; <sup>(36)</sup>
  - C. verde di quartiere costituite da \_\_\_\_\_; <sup>(37)</sup>
  - D. \_\_\_\_\_.

*(eventualmente, se del caso)*

2. Il Comune concorrere parzialmente alla realizzazione o al potenziamento delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al comma 1, lettere \_\_\_\_\_, avendo accertato anche sotto il profilo tecnico e finanziario, con apposita relazione a comprova approvata unitamente al piano attuativo convenzionato:
- a) che tali opere sono a beneficio immediato di insediamenti già esistenti;
  - b) che il concorso del Comune è in misura inferiore a quella proporzionale al predetto beneficio;
  - c) che l'interesse pubblico e il beneficio pubblico alla realizzazione di tali opere debbano essere realizzate è tale da giustificare il predetto concorso.

## **ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI <sup>(38)</sup>**

*(opzione 1: in assenza di potenziamenti o estensioni per allacciamenti ai servizi pubblici)*

1. Il piano dei servizi e alcun altro strumento di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono

la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi, come comprovato da apposita relazione tecnica approvata unitamente al piano attuativo convenzionato, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari gli interventi di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4, comma 3, secondo periodo.

*(opzione 2: qualora siano previsti potenziamenti o estensioni per allacciamenti ai servizi pubblici)*

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 10, comma 2, di seguito descritte:<sup>(39)</sup>
  - A.1. strada veicolare di interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto del piano attuativo, come prevista dallo strumento urbanistico generale, al servizio di un territorio più vasto;
  - A.2. percorsi pedonali e marciapiedi accessori alla strada di cui al punto A.1;
  - A.3. pista ciclabile di interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto del piano attuativo, come prevista dallo strumento urbanistico generale, al servizio di un territorio più vasto;
  - B. potenziamento/realizzazione della condotta dell'acquedotto di via \_\_\_\_\_ fino alla rete di distribuzione dell'acqua potabile interna al piano attuativo;
  - C. potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque nere di via \_\_\_\_\_ fino alla rete di fognatura interna al piano attuativo;
  - D. potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque bianche di via \_\_\_\_\_ fino alla rete di fognatura interna al piano attuativo;
  - E. potenziamento/realizzazione del \_\_\_\_\_;
  - F. potenziamento/realizzazione del \_\_\_\_\_;
  - G. potenziamento/realizzazione del \_\_\_\_\_.
2. Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima di cui all'articolo 4, comma 2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4, comma 3, secondo periodo.

*(eventualmente, se del caso, qualora ricorra l'opzione 2)*

3. Il Comune concorrere parzialmente alla realizzazione o al potenziamento dei pubblici servizi di cui al comma 1, lettere \_\_\_\_\_, avendo accertato anche sotto il profilo tecnico e finanziario, con apposita relazione a comprova approvata unitamente al piano attuativo convenzionato:
  - a) che tali opere sono a beneficio immediato di insediamenti già esistenti;
  - b) che il concorso del Comune è in misura inferiore a quella proporzionale al predetto beneficio;
  - c) che l'interesse pubblico e il beneficio pubblico alla realizzazione di tali opere debbano essere realizzate è tale da giustificare il predetto concorso.

## **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere \_\_\_\_, \_\_\_\_ e \_\_\_\_<sup>(40)</sup>, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere \_\_\_\_, \_\_\_\_, e \_\_\_\_<sup>(41)</sup>, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura

degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere \_\_\_\_, \_\_\_\_ e \_\_\_\_<sup>(42)</sup>, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere \_\_\_\_, \_\_\_\_, e \_\_\_\_<sup>(43)</sup>, i proponenti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere \_\_\_\_, \_\_\_\_ e \_\_\_\_<sup>(44)</sup>, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere \_\_\_\_, \_\_\_\_ e \_\_\_\_<sup>(45)</sup>, il Comune provvede tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Entro trenta giorni dalla data di recapito al Comune della nota di conferma o di aggiornamento dei preventivi di spesa, questi vengono comunicati ai proponenti i quali provvedono, entro i successivi trenta giorni, al deposito presso la Tesoreria Comunale delle somme corrispondenti che il Comune versa tempestivamente ai soggetti esecutori.
5. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 17 sono ridotte di conseguenza.
6. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
7. Restano in ogni caso a carico dei proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proponenti o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

## ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

*(opzione 1: in assenza di obbligazioni convenzionali addizionali)*

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico dei proponenti diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 4, 5, 6 e 7.

*(opzione 2: qualora siano previste obbligazioni convenzionali addizionali)*

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali, come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 10, comma 2, di seguito descritte:<sup>(46)</sup>

- A. \_\_\_\_\_;
- B. \_\_\_\_\_;
- C. \_\_\_\_\_.

*(eventualmente, se del caso, qualora ricorra l'opzione 2)*

2. Il Comune concorrere parzialmente alla realizzazione delle opere di cui al comma 1, lettere \_\_\_\_\_, avendo accertato anche sotto il profilo tecnico e finanziario, con apposita relazione a comprova approvata unitamente al piano attuativo convenzionato:

- a) che tali opere sono a beneficio immediato di insediamenti già esistenti;
- b) che il concorso del Comune è in misura inferiore a quella proporzionale al predetto beneficio;
- c) che l'interesse pubblico e il beneficio pubblico alla realizzazione di tali opere debbano essere realizzate è tale da giustificare il predetto concorso.

#### **ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
  - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
  - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
  - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - d) verde privato in genere, 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.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

#### **ART. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, <sup>(47)</sup> integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere *(opzione 1 - qualora i prezzi siano ancora attuali)* redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione. *(opzione 2 - qualora sia trascorso troppo tempo dall'approvazione e i prezzi debbano essere aggiornati, aggiungere il seguente periodo)* come aggiornato utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione, e approvato con determina dell'Ufficio tecnico n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

*(opzione 1 - opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dai proponenti; inapplicabile per opere di importo superiore a 5.150.000 euro)*

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.  
*(opzione 2 - opere di urbanizzazione primaria eseguite da terzi in seguito a gara pubblica indetta dai proponenti)*
2. Qualora per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria <sup>(48)</sup> i proponenti intendano porre a base di gara la progettazione definitiva oppure la progettazione esecutiva, i predetti livelli di progettazione sono redatti da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.  
*(opzione 3 - opere di urbanizzazione primaria eseguite da terzi in seguito a gara pubblica indetta dal Comune, senza il ricorso alla figura del promotore)*
2. Qualora per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria <sup>(49)</sup> il Comune intenda porre a base di gara la progettazione definitiva oppure la progettazione esecutiva, tale opzione deve essere comunicata ai proponenti entro 30 (trenta) giorni dalla stipula della presente convenzione, assegnando un termine perentorio di \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) giorni per la redazione. I predetti livelli di progettazione sono redatti da un progettista abilitato individuato dai proponenti e a spese di questi ultimi. In caso di rifiuto o di inottemperanza il Comune provvede d'ufficio con recupero dei relativi oneri in capo ai proponenti, anche avvalendosi della garanzia di cui all'articolo 17. Diversamente, qualora sia posto a base di gara il progetto preliminare di cui al comma 1, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto dall'aggiudicatario della gara individuato con la procedura di cui all'articolo 11, comma 2, nei termini stabiliti dal capitolato speciale d'appalto di cui al comma 3 del presente articolo.  
*(opzione 4 - opere di urbanizzazione eseguite da terzi in seguito a gara pubblica indetta dal Comune, con il*

*ricorso alla figura del promotore)*

2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria <sup>(50)</sup> eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto dal promotore oppure dall'aggiudicatario della gara, individuati con la procedura di cui rispettivamente alla lettera b), o alla lettera c), dell'articolo 11, comma 2, nei termini stabiliti dal capitolato speciale d'appalto di cui al comma 3 del presente articolo.

*(opzione 1 - opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dai proponenti; inapplicabile per opere di importo superiore a 5.150.000 euro)*

3. Il progetto di cui al comma 2 è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto preliminare.

*(opzioni 2, 3 e 4 - opere di urbanizzazione affidate in seguito a gara)*

3. In ogni caso la progettazione di cui al comma 2, posta a base della gara, è corredata da un capitolato speciale d'appalto ai sensi dell'articolo 11, comma 3 e dell'articolo 12, comma 3. <sup>(51)</sup>

*(in ogni caso)*

4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005 o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380 del 2001. La progettazione esecutiva deve essere corredata dal verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal Comune e a spese dei proponenti.
5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
6. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
7. La disciplina della progettazione di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, può essere applicata separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8. <sup>(52)</sup>
8. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

## **ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

*(opzione 1- inapplicabile in caso di opere di importo pari o superiore a 5.150.000 euro)*

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, per l'invio alla Procura regionale presso la Corte dei conti, copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come determinato ai sensi dell'articolo 10, comma 1, calcolato, e gli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.

2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione.<sup>(53)</sup>
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

*(opzione 2 - esecuzione a cura di operatori terzi in seguito a gara pubblica indetta dai proponenti)*

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite da impresa in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione<sup>(54)</sup>, selezionata dai proponenti mediante gara di evidenza pubblica, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2.
2. Il bando di gara e tutta la documentazione ancillare necessaria allo svolgimento della stessa, sono sottoposti al Comune per la presa d'atto almeno 30 giorni prima della loro pubblicazione. Il Comune accerta la legittimità degli atti e la loro conformità alla disciplina applicabile, nonché la loro coerenza con le previsioni del piano attuativo approvato e con la presente convenzione urbanistica. Qualora il Comune non si pronunci entro il predetto termine, i proponenti possono procedere all'indizione della gara e alle pubblicazioni di rito.
3. Fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), l'esecuzione dei lavori è disciplinata da un capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentati dai principi civilistici e per i quali l'applicazione del regolamento generale di attuazione del Codice dei contratti<sup>(55)</sup> e del Capitolato generale d'appalto,<sup>(56)</sup> è una mera facoltà dei proponenti.
4. I lavori appaltati ai sensi del comma 2:
  - a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune prima dell'indizione della gara di cui al comma 2 e il cui onere è a carico dei proponenti;
  - b) sono sottoposti a collaudo ai sensi dell'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e delle relative norme regolamentari di attuazione, in combinato disposto con quanto previsto dall'articolo 21 della presente convenzione.

*(opzione 3 - esecuzione a cura di operatori terzi in seguito a gara pubblica indetta dal Comune)*

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite dall'operatore economico aggiudicatario della procedura di cui al comma 2, a spese esclusive dei proponenti, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), ultimo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2.
2. Il Comune affida l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Le tempistiche e il cronoprogramma delle opere, compatibilmente con i termini di cui all'articolo 3, sono concordati preventivamente con i proponenti ai quali sono sottoposti prima dell'approvazione del progetto posto a base di gara e che devono esprimersi entro i successivi 15 giorni; in caso di mancato accordo entro il predetto termine, il Comune provvede motivatamente prescindendo dal parere dei proponenti. All'esecuzione dei lavori si applica, in quanto compatibile, la disciplina di cui al regolamento generale di attuazione del Codice dei contratti<sup>(57)</sup> e, facoltativamente, il Capitolato generale d'appalto.<sup>(58)</sup>
3. I proponenti devono corrispondere al Comune, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto determinato da quest'ultimo in relazione ai singoli stati di avanzamento e alle singole spese sostenute e documentate in atti ufficialmente approvati e facenti fede fino a querela di falso. In caso di mancato o anche solo ritardato pagamento, il Comune può avvalersi senza riserve dell'escussione della garanzia di cui all'articolo 17.
4. La direzione dei lavori è eseguita da soggetti abilitati individuati dal Comune in conformità alle vigenti

disposizioni; alla ripetizione dei corrispettivi per la direzione dei lavori, determinati nel quadro economico dei progetti di cui all'articolo 10, comma 1, si applica il comma 3.

*(opzione 4 - procedura del promotore)*

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite dall'operatore economico di cui al comma 3, a spese esclusive dei proponenti, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2. Il proponente, qualora in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione<sup>(59)</sup>, in relazione alla tipologia e all'importo delle opere da realizzare, direttamente o tramite il ricorso all'avvalimento ai sensi dell'articolo 49 del citato decreto legislativo, è individuato come promotore. La sussistenza dei requisiti deve essere comprovata almeno 30 giorni prima dell'indizione della gara di cui al comma 2, lettera a).
2. Le tempistiche e il cronoprogramma delle opere, compatibilmente con i termini di cui all'articolo 3, sono concordati preventivamente con i proponenti ai quali sono sottoposti prima dell'approvazione del progetto posto a base di gara e che devono esprimersi entro i successivi 15 giorni; in caso di mancato accordo entro il predetto termine, il Comune provvede motivatamente prescindendo dal parere dei proponenti. All'esecuzione dei lavori si applica, in quanto compatibile, la disciplina di cui al regolamento generale di attuazione del Codice dei contratti<sup>(60)</sup> e, facoltativamente, il Capitolato generale d'appalto.<sup>(61)</sup> Dopo la stipula della presente convenzione:
  - a) il Comune indice una gara ad evidenza pubblica, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, per l'individuazione dell'aggiudicatario provvisorio;
  - b) all'esito della gara di cui alla lettera a), comunicato tempestivamente al promotore alla conclusione della procedura di aggiudicazione provvisoria, il promotore, entro i 15 giorni successivi alla conoscenza della predetta aggiudicazione, può esercitare il diritto di prelazione, corrispondendo all'aggiudicatario un importo pari al 3% (tre per cento) dell'importo di aggiudicazione, entro i successivi ulteriori 15 giorni;
  - c) in caso di mancata o tardivo esercizio del diritto di prelazione, oppure in caso di mancata o tardiva corresponsione dell'importo di cui alla lettera b), la prelazione si intende rinunciata e il Comune provvede all'aggiudicazione definitiva e alla stipula del contratto con l'operatore economico aggiudicatario della gara di cui alla lettera a).
3. I lavori di urbanizzazione primaria sono eseguiti:
  - a) dall'aggiudicatario della procedura di cui al comma 2, lettera a), qualora il promotore non abbia esercitato il diritto di prelazione o vi abbia rinunciato anche tacitamente ai sensi del comma 2, lettera c). I proponenti devono corrispondere al Comune, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto determinato da quest'ultimo in relazione ai singoli stati di avanzamento e alle singole spese sostenute e documentate in atti ufficialmente approvati e facenti fede fino a querela di falso. In caso di mancato o anche solo ritardato pagamento, il Comune può avvalersi senza riserve dell'escussione della garanzia di cui all'articolo 17;
  - b) dal promotore, qualora sia stato esercitato efficacemente il diritto di prelazione ai sensi del comma 2, lettera b).
4. La direzione dei lavori è eseguita da soggetti abilitati:
  - a) individuati dal Comune, nel caso di cui al comma 3, lettera a), in conformità alle vigenti disposizioni; alla ripetizione dei corrispettivi per la direzione dei lavori, determinati nel quadro economico dei progetti di cui all'articolo 10, comma 1, si applica lo stesso comma 3, lettera a);
  - b) individuati liberamente dai proponenti, nel caso di cui al comma 3, lettera b), comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001; l'onere è direttamente a carico dei proponenti.

*(in ogni caso)*

5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

## ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

### *(opzione 1 - esecuzione a cura di operatori terzi in seguito a gara pubblica indetta dai proponenti)*

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite da impresa in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione <sup>(62)</sup> nonché, ove occorra, dei requisiti di cui all'articolo 108 del d.P.R. n. 380 del 2001, selezionata dai proponenti mediante gara di evidenza pubblica, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2.
2. Il bando di gara e tutta la documentazione ancillare necessaria allo svolgimento della gara, sono sottoposti al Comune per la presa d'atto almeno 30 giorni prima della loro pubblicazione. Il Comune accerta la legittimità degli atti e la loro conformità alla disciplina applicabile, nonché la loro coerenza con le previsioni del piano attuativo approvato e con la presente convenzione urbanistica. Qualora il Comune non si pronunci entro il predetto termine, i proponenti possono procedere all'indizione della gara e alle pubblicazioni di rito.
3. Fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), l'esecuzione dei lavori è disciplinata da un capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentati dai principi civilistici e per i quali l'applicazione del regolamento generale di attuazione del Codice dei contratti <sup>(63)</sup> e del Capitolato generale d'appalto, <sup>(64)</sup> è una mera facoltà dei proponenti.
4. I lavori appaltati ai sensi del comma 2:
  - a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune prima dell'indizione della gara di cui al comma 2 e il cui onere è a carico dei proponenti;
  - b) sono sottoposti a collaudo ai sensi dell'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e delle relative norme regolamentari di attuazione, in combinato disposto con quanto previsto dall'articolo 21 della presente convenzione.

### *(opzione 2 - esecuzione a cura di operatori terzi in seguito a gara pubblica indetta dal Comune)*

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite a cura del Comune, dall'operatore economico aggiudicatario della procedura di cui al comma 2, ma a spese esclusive dei proponenti, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), ultimo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2.
2. Il Comune affida l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Le tempistiche e il cronoprogramma delle opere, compatibilmente con i termini di cui all'articolo 3, sono concordati preventivamente con i proponenti ai quali sono sottoposti prima dell'approvazione del progetto posto a base di gara e che devono esprimersi entro i successivi 15 giorni; in caso di mancato accordo entro il predetto termine, il Comune provvede motivatamente prescindendo dal parere dei proponenti. All'esecuzione dei lavori si applica, in quanto compatibile, la disciplina di cui al regolamento generale di attuazione del Codice dei contratti <sup>(65)</sup> e, facoltativamente, il Capitolato generale d'appalto.
3. I proponenti devono corrispondere al Comune, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto determinato da quest'ultimo in relazione ai singoli stati di avanzamento e alle singole spese sostenute e documentate in atti ufficialmente approvati e facenti fede fino a querela di falso. In caso di mancato o anche solo ritardato pagamento, il Comune può avvalersi senza riserve dell'escussione della garanzia di cui all'articolo 17.
4. La direzione dei lavori è eseguita da soggetti abilitati individuati dal Comune in conformità alle vigenti disposizioni; alla ripetizione dei corrispettivi per la direzione dei lavori, determinati nel quadro economico dei progetti di cui all'articolo 10, comma 1, si applica il comma 3.

### *(opzione 3 - procedura del promotore)*

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite dall'operatore economico aggiudicatario della

procedura di cui al comma 2, a spese esclusive dei proponenti, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2. Il proponente, qualora in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al e al relativo regolamento di attuazione <sup>(66)</sup>, in relazione alla tipologia e all'importo delle opere da realizzare, direttamente o tramite il ricorso all'avvalimento ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo n. 163 del 2006, è individuato come promotore. La sussistenza dei requisiti deve essere comprovata almeno 30 giorni prima dell'indizione della gara di cui al comma 2, lettera a).

2. Il Comune indice una gara ad evidenza pubblica, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Le tempistiche e il cronoprogramma delle opere, compatibilmente con i termini di cui all'articolo 3, sono concordati preventivamente con i proponenti ai quali sono sottoposti prima dell'approvazione del progetto posto a base di gara e che devono esprimersi entro i successivi 15 giorni; in caso di mancato accordo entro il predetto termine, il Comune provvede motivatamente prescindendo dal parere dei proponenti. All'esecuzione dei lavori si applica, in quanto compatibile, la disciplina di cui al regolamento generale di attuazione del Codice dei contratti <sup>(67)</sup> e, facoltativamente, il Capitolato generale d'appalto.
  - a) il Comune indice una gara ad evidenza pubblica, sulla base di un capitolato speciale d'appalto, con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, per l'individuazione dell'aggiudicatario provvisorio;
  - b) all'esito della gara di cui alla lettera a), comunicato tempestivamente al promotore alla conclusione della procedura di aggiudicazione provvisoria, il promotore, entro i 15 giorni successivi alla conoscenza della predetta aggiudicazione, può esercitare il diritto di prelazione, corrispondendo all'aggiudicatario un importo pari al 3% (tre per cento) dell'importo di aggiudicazione, entro i successivi ulteriori 15 giorni;
  - c) in caso di mancata o tardivo esercizio del diritto di prelazione, oppure in caso di mancata o tardiva corresponsione dell'importo di cui alla lettera b), la prelazione si intende rinunciata e il Comune provvede all'aggiudicazione definitiva e alla stipula del contratto con l'operatore economico aggiudicatario della gara di cui alla lettera a).
3. I lavori di urbanizzazione secondaria sono eseguiti:
  - a) dall'aggiudicatario della procedura di cui al comma 2, lettera a), qualora il promotore non abbia esercitato il diritto di prelazione o vi abbia rinunciato anche tacitamente ai sensi del comma 2, lettera c). I proponenti devono corrispondere al Comune, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto determinato da quest'ultimo in relazione ai singoli stati di avanzamento e alle singole spese sostenute e documentate in atti ufficialmente approvati e facenti fede fino a querela di falso. In caso di mancato o anche solo ritardato pagamento, il Comune può avvalersi senza riserve dell'escussione della garanzia di cui all'articolo 17;
  - b) dal promotore, qualora sia stato esercitato efficacemente il diritto di prelazione ai sensi del comma 2, lettera b).
4. Nel caso di cui al comma 3, lettera a), la direzione dei lavori è eseguita da soggetti abilitati individuati dal Comune in conformità alle vigenti disposizioni; alla ripetizione dei corrispettivi per la direzione dei lavori, determinati nel quadro economico dei progetti di cui all'articolo 10, comma 1, si applica lo stesso comma 3, lettera a). Nel caso di cui al comma 3, lettera b), la direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

### **ART. 13 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI**

*(opzione 1: in assenza di obbligazioni convenzionali addizionali)*

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico dei proponenti.

*(opzione 2: qualora siano previste obbligazioni convenzionali addizionali)*

1. Le opere oggetto di obbligazioni addizionali di cui all'articolo 8 sono affidate ed eseguite con le modalità e alle condizioni di cui all'articolo \_\_\_\_ <sup>(68)</sup>. Le obbligazioni dei proponenti sono limitate al costo effettivamente sostenuto per l'esecuzione delle opere di cui all'articolo 8, a prescindere da quanto preventivato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera d), <sup>(69)</sup>; tale costo non è soggetto ad alcuna verifica o sindacato da parte del Comune, che ne accerta esclusivamente la conformità al progetto e l'adeguatezza del

risultato mediante il collaudo ai sensi dell'articolo 21.

#### ART. 14 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate: <sup>(70)</sup>

|   |  |    |                 |
|---|--|----|-----------------|
| Destinazione residenziale               | Superficie territoriale (S.t.)                         | mq |                 |
|   | Volume edificabile                                     | mc |                 |
|   | Abitanti teorici (Volumi / _____)                      | n. |                 |
|   | S1. Aree per servizi pubblici<br>( _____ mq/abit.)     | mq |                 |
| Destinazione secondaria <sup>(71)</sup> | Superficie territoriale (S.t.)                         | mq |                 |
|   | Superficie edificabile                                 | mq |                 |
|   | S2. Aree per servizi pubblici<br>( _____ % della S.t.) | mq |                 |
| Destinazione terziaria <sup>(72)</sup>  | Superficie territoriale (S.t.)                         | mq |                 |
|   | Volume edificabile                                     | mc |                 |
|   | Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)                 | mq |                 |
|   | S3. Aree per servizi pubblici<br>( _____ % di S.l.p.)  | mq |                 |
| TOTALE S1 + S2 + S3                     | Aree per servizi pubblici totali                       | mq | <sup>(73)</sup> |

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno/all'esterno <sup>(74)</sup>, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq \_\_\_\_\_ <sup>(75)</sup>.
3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
- le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
  - le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

#### ART. 15 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

*(opzione 1: aree cedute in misura inferiore a quella legale con previsione di monetizzazione)*

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq ( \_\_\_\_\_ <sup>(76)</sup> - \_\_\_\_\_ <sup>(77)</sup> ) = mq \_\_\_\_\_ <sup>(78)</sup>.
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) <sup>(79)</sup> al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:  
mq \_\_\_\_\_ <sup>(80)</sup> x euro/mq \_\_\_\_\_ = euro \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_). <sup>(81)</sup>
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

*(opzione 2: aree cedute in misura pari o superiore a quella legale senza previsione di monetizzazione)*

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono reperite direttamente nella misura di mq \_\_\_\_\_. Tale misura è pari / superiore <sup>(82)</sup> a quella prevista dallo strumento urbanistico generale per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

#### **ART. 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI <sup>(83)</sup>**

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

*(se del caso, aggiungere)*

2. I proponenti si impegnano a cedere, con le modalità di cui all'articolo 22, le superfici edificabili individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue: <sup>(84)</sup>
  - a) gratuitamente al Comune a titolo di \_\_\_\_\_, <sup>(85)</sup> individuate con il colore \_\_\_\_\_, di mq \_\_\_\_\_, foglio \_\_\_\_\_ mappale/i \_\_\_\_\_;
  - b) al prezzo di euro \_\_\_\_\_ al mq, al Comune o a soggetti da questo indicati entro il termine di mesi \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) dalla stipula della presente convenzione, per interventi convenzionati separatamente dal Comune medesimo, individuate con il colore \_\_\_\_\_, di mq \_\_\_\_\_, foglio \_\_\_\_\_ mappale/i \_\_\_\_\_; trascorso il termine dianzi indicato l'obbligo di cui alla presente clausola decade per le superfici edificabili per le quali il Comune o i soggetti da questo indicati non abbiano versato ai proponenti il corrispettivo sopra stabilito.

*(opzione 1: qualora aree od opere di competenza dei proponenti siano state anticipate da terzi)*

3. I proponenti si impegnano a corrispondere a \_\_\_\_\_, entro il termine di mesi \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) dalla stipula della presente convenzione, la somma di euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ), a titolo di contribuzione per l'avvenuta realizzazione de \_\_\_\_\_ pari alla quota del \_\_\_\_\_ % del costo complessivo di tale intervento, corrispondente all'utilità di competenza del comparto oggetto del piano attuativo.

*(opzione 2: qualora aree od opere di competenza di terzi siano anticipate dai proponenti)*

3. Qualora entro il periodo di validità della presente convenzione sia approvato l'intervento relativo agli immobili di cui al foglio \_\_\_\_\_ mappale/i \_\_\_\_\_, il Comune si impegna a prescrivere che la relativa convenzione urbanistica preveda, a carico dei relativi proponenti del predetto comparto e a favore degli odierni proponenti, il contributo di euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) per l'avvenuta realizzazione, a cura di questi ultimi, de \_\_\_\_\_, pari alla quota del \_\_\_\_\_ % del costo complessivo di tale intervento, corrispondente all'utilità di competenza del comparto di futuro intervento.

#### **ART. 17 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 10, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 12 del decreto legislativo n. 494 del 1996), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito: <sup>(86)</sup>
  - a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: euro \_\_\_\_\_;
  - b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5: euro \_\_\_\_\_;
  - c) opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6: euro \_\_\_\_\_;
  - d) opere addizionali di cui all'articolo 8: euro \_\_\_\_\_;
  - e) obbligazioni particolari di cui all'articolo 16, commi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_: <sup>(87)</sup> euro \_\_\_\_\_.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa <sup>(88)</sup> n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ <sup>(89)</sup> per euro \_\_\_\_\_ <sup>(90)</sup> con scadenza \_\_\_\_\_

incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; 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 previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e 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 proponenti 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.<sup>(91)</sup>
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, 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 dei proponenti di cui all'articolo 23, comma 1, 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.
7. La garanzia si estingue per il \_\_\_\_ % ( \_\_\_\_\_ per cento)<sup>(92)</sup> del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 21, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi \_\_ ( \_\_\_\_ )<sup>(93)</sup> anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 21, comma 4.

*(solo qualora le opere di urbanizzazione primaria siano eseguite direttamente dai proponenti ai sensi dell'articolo 5, comma 1, prima ipotesi)<sup>(94)</sup>*

8. L'importo di cui al comma 1, lettera a), deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 18, comma 3, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

#### **ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e

agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:

- a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e le denunce di inizio attività presentate entro il \_\_\_\_\_, <sup>(95)</sup> che costituisce il termine di 36 (trentasei mesi) dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;
- b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).

*(opzione 1: qualora il costo delle opere a scomputo sia superiore agli oneri di urbanizzazione)*

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12. <sup>(96)</sup>

*(opzione 2: qualora il costo delle opere a scomputo sia inferiore agli oneri di urbanizzazione)*

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, nella misura in vigore al momento dell'efficacia dell'atto di assenso, sono dovuti in misura ridotta, deducendo la quota già assolta con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12 <sup>(97)</sup> in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo atto di assenso.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 21 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo *(in caso di opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dai proponenti, aggiungere)* nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 17, comma 8.

*(eventualmente)* <sup>(98)</sup>

5. Ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 12 del 2005, gli scomputi di cui al comma 3 e gli eventuali conguagli di cui al comma 4, sono determinati distintamente e separatamente per gli oneri di urbanizzazione primaria in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 11 e per gli oneri di urbanizzazione secondaria in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 12.

## ART. 19 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
  - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
  - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
  - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
  - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
  - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e

dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 20, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **ART. 20 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

*(opzione 1: aree cedute in misura inferiore a quella legale con previsione di monetizzazione)*

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 15, comma 2, della presente convenzione, rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

*(opzione 2: aree cedute in misura pari o superiore a quella legale senza previsione di monetizzazione)*

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

#### **ART. 21 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso

favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

*(opzione 1: collaudo delle opere separato dal collaudo del piano attuativo)*

5. Il collaudo di cui al presente articolo è autonomo rispetto al collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli articoli 11, 12 e 13<sup>(99)</sup> della presente convenzione.

*(opzione 2: collaudo delle opere unificato con il collaudo del piano attuativo)*

5. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli articoli 11, 12 e 13<sup>(100)</sup> della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.
6. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8<sup>(101)</sup> della presente convenzione.

*(eventualmente)*

8. Le opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8<sup>(102)</sup> della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.

## **ART. 22 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE**

*(opzione 1: cessione immediata delle aree al Comune contemporaneamente alla stipula della convenzione)*

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 8,<sup>(103)</sup> sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

*(opzione 2: cessione differite delle aree al Comune a richiesta di quest'ultimo)*

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 8,<sup>(104)</sup> saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:<sup>(105)</sup>
  - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore \_\_\_\_\_, per mq \_\_\_\_\_;
  - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il colore \_\_\_\_\_, per mq \_\_\_\_\_;
  - c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore \_\_\_\_\_, per mq \_\_\_\_\_;
  - d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, con il colore \_\_\_\_\_, per mq \_\_\_\_\_.

*(qualora il frazionamento catastale sia già disponibile, aggiungere)*

2-bis. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal \_\_\_\_\_ e approvato dall'Agenzia del Territorio di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_, come segue:

- a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal\_\_ \_\_\_\_, \_\_\_\_,\_\_\_\_ (foglio n. \_\_);
  - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappal\_\_ \_\_\_\_, \_\_\_\_,\_\_\_\_ (foglio n. \_\_);
  - c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal\_\_ \_\_\_\_, \_\_\_\_,\_\_\_\_ (foglio n. \_\_);
  - d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, mappal\_\_ \_\_\_\_, \_\_\_\_, (foglio n. \_\_);
3. Le aree sono cedute *(ed eventualmente aggiungere «e asservite all'uso pubblico»)* libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree *(ed eventualmente aggiungere «e l'asservimento all'uso pubblico»)* è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune *(ed eventualmente aggiungere «e da asservire all'uso pubblico»)*, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

*(nel caso si sia optato per la cessione immediata delle aree e il frazionamento catastale non sia ancora approvato, aggiungere il seguente comma)*

6. I proponenti, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentate del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

## **ART. 23 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune *(ed eventualmente aggiungere «o già asservite all'uso pubblico»)*, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 21, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

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 dai proponenti o dai loro 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 dai proponenti; 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 17.

4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il \_\_\_\_ % <sup>(106)</sup> degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i proponenti, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il \_\_\_\_ % <sup>(107)</sup> degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo o da questo previsti.

5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino

alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

*(qualora per alcune delle opere di urbanizzazione gli oneri di manutenzione siano posti a carico dei proponenti in via permanente, aggiungere il seguente comma)*

6. In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 22, comma \_\_\_\_\_, lettera \_\_\_\_\_), e più precisamente \_\_\_\_\_, restano a carico dei proponenti o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.

#### **ART. 24 - CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di \_\_\_\_\_.<sup>(108)</sup>
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11e dell'articolo 12<sup>(109)</sup>, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

*(eventualmente aggiungere)*

3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, della legge 21 luglio 2000, n. 205.

#### **ART. 25 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
  - a) relazione illustrativa;
  - b) norme tecniche di attuazione;
  - c) elaborati grafici urbanistici in n. \_\_\_\_\_ tavole;
  - d) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
  - e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
  - f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
  - g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune *(ed eventualmente aggiungere)* nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.  
*(aggiungere, se disponibile)*
  - h) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune *(ed eventualmente aggiungere)* nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di \_\_\_\_\_ copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

#### **ART. 26 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

#### **ART. 27 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. 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 Regolatore 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.

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

I Proponenti

per il Comune

# RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

## **1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO**

- 1.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO
- 1.2 INQUADRAMENTO AMBIENTALE
- 1.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

## **2. URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE**

- 2.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- 2.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
- 2.3 CALCOLO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

## **3. CONFORMITA' ALLE NORME SPECIALI**

- 3.1 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SCARICHI FOGNATURE
- 3.2 ACCESSIBILITA' (SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE)
- 3.3 DISCIPLINA DEGLI ACCESSI E DELLA CIRCOLAZIONE
- 3.4 DISTACCHI E DISTANZE
- 3.5 *(altro)* \_\_\_\_\_

## **4. SPECIFICAZIONI TECNICHE**

- 4.1 PROPOSTA DI SUDDIVISIONE DEI LOTTI
- 4.2 CAPITOLATO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 4.3 QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

## NORME DI ATTUAZIONE

### Art. 1. TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E ARCHITETTONICA

### Art. 2. ELEMENTI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI VISIBILI

### Art. 3. DISCIPLINA DEL COLORE

### Art. 4. SISTEMAZIONI ESTERNE E DEL VERDE

### Art. 5. RECINZIONI E ACCESSI

- <sup>1</sup> *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*
- <sup>2</sup> *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*
- <sup>3</sup> *sopprimere la parte che non interessa;*
- <sup>4</sup> *completare con «esclusiva» oppure «indivisa» o altra condizione giuridica della proprietà;*
- <sup>5</sup> *in caso di proprietà di persona giuridica;*
- <sup>6</sup> *completare con la carica (rappresentante legale, amministratore unico, altro) del soggetto che firma;*
- <sup>7</sup> *completare con la qualifica del rappresentante del Comune (esempio: responsabile del servizio tecnico);*
- <sup>8</sup> *sopprimere la parte che non interessa;*
- <sup>9</sup> *cancellare la dicitura che non interessa; mantenere le parole «Piano Regolatore generale» se si tratta di P.R.G. vigente; mantenere le parole «Piano di Governo del Territorio» se si tratta di P.G.T. vigente;*
- <sup>10</sup> *Cancellare la dicitura che non interessa; mantenere le parole «Giunta Regionale» se si tratta di P.R.G. approvato a suo tempo dalla Giunta Regionale; mantenere le parole «Consiglio comunale» se si tratta di P.R.G. approvato a suo tempo dal Consiglio comunale o se si tratta di P.G.T.;*
- <sup>11</sup> *cancellare o modifica a seconda del caso specifico;*
- <sup>12</sup> *sopprimere la parte che non interessa, la lettera e) è alternativa ad una o più d'una delle ipotesi subalterne indicate ai successivi punti da e.1) a e.4);*
- <sup>13</sup> *in caso di presenza di vincolo storico-architettonico;*
- <sup>14</sup> *in caso di presenza di vincolo paesistico;*
- <sup>15</sup> *in caso di presenza di vincolo idrogeologico;*
- <sup>16</sup> *adeguare a seconda del caso specifico;*
- <sup>17</sup> *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*
- <sup>18</sup> *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*
- <sup>19</sup> *cancellare la dicitura che non interessa; l'articolo 3 della legge regionale n. 23 del 1997 è applicabile solo in vigore del P.R.G.; l'articolo 14, comma 5, della legge regionale n. 15 del 2005 è applicabile soli in vigore di P.G.T.*
- <sup>20</sup> *in cifre ed in lettere il numero dei mesi (consigliabile da un minimo di 6 ad un massimo di 24 a seconda dell'entità e delle caratteristiche del comparto);*
- <sup>21</sup> *disposizione derogatoria, relativa ad uno o più tratti di strada la cui realizzazione sia urgente o, al contrario, sia da differire per prevedibili difficoltà oggettive;*

---

<sup>22</sup> in cifre ed in lettere il numero dei mesi, inferiore al termine che precede se la realizzazione del tratto o dei tratti indicati sia urgente, superiore se la realizzazione del tratto o dei tratti indicati possa essere differita per prevedibili difficoltà oggettive;

<sup>23</sup> disposizione derogatoria, relativa ad uno o più tratti di una o più tipologie di reti tecnologiche la cui realizzazione sia urgente o, al contrario, sia da differire per prevedibili difficoltà oggettive;

<sup>24</sup> in cifre ed in lettere il numero dei mesi (in ogni caso mai superiore a 120, consigliabile da 36 a 60);

<sup>25</sup> disposizione derogatoria, relativa ad uno o più tratti di una o più tipologie di reti tecnologiche la cui realizzazione sia urgente o, al contrario, sia da differire per prevedibili difficoltà oggettive;

<sup>26</sup> norma di chiusura; in cifre ed in lettere il numero degli anni (in ogni caso mai superiore a 10, consigliabile 5);

<sup>27</sup> sopprimere il comma qualora non ricorra la relativa fattispecie;

<sup>28</sup> adattare l'elenco al caso specifico;

<sup>29</sup> la realizzazione di una rete duale è obbligatoria ai sensi dell'articolo 5, comma 1-bis, della legge n. 36 del 1994, come introdotto dall'articolo 25, comma 3, del decreto legislativo n. 152 del 1999;

<sup>30</sup> completare col numero degli idranti risultanti dal progetto;

<sup>31</sup> eventualmente sostituire le parole «mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche» con le parole «alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione»;

<sup>32</sup> completare a seconda delle circostanze: verde attrezzato, verde a parco pubblico, verde per giochi, completo o meno di piantumazione ecc.; trattasi degli spazi di verde rientranti nelle opere di urbanizzazione primaria, da non confondere col verde di quartiere da computare tra le attrezzature e i servizi pubblici;

<sup>33</sup> adattare l'elenco al caso specifico;

<sup>34</sup> consigliati da 150 a 300 mc a seconda del taglio delle unità immobiliari previste;

<sup>35</sup> adattare l'elenco al caso specifico;

<sup>36</sup> ai sensi dell'articolo 266, comma 1, del decreto legislativo n. 152 del 2006;

<sup>37</sup> completare a seconda delle circostanze con una breve descrizione dell'area attrezzata di interesse collettivo superiore al comparto;

<sup>38</sup> Corte di Cassazione, Sez. II civile, sent. n. 2458 del 16-04-1984: «A norma dell'art. 8, n. 2, della legge 6 agosto 1967 n. 765 l'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione (da trascriversi a cura del proprietario istante) la quale prevede l'assunzione a carico del proprietario stesso degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione ovvero di quelle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. Tali opere necessarie ai detti allacciamenti a tronchi principali di reti pubbliche di distribuzione, non sono opere di urbanizzazione primaria o secondaria, ma sono a queste ultime equiparate ai fini dell'attribuzione al proprietario proponente di una quota di spese da corrispondere al Comune indipendentemente da ogni trasferimento di lotti a terzi o dall'utilizzazione da parte di costoro dei lotti stessi per edificarvi, con la conseguenza che il relativo importo può essere recuperato dal proprietario ripartendolo fra gli acquirenti dei lotti, ove ciò non sia escluso dai singoli contratti di vendita dei lotti del comprensorio»;

<sup>39</sup> adattare l'elenco al caso specifico;

<sup>40</sup> completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 4 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;

<sup>41</sup> completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 6 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;

<sup>42</sup> completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 4 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;

<sup>43</sup> completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 6 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;

<sup>44</sup> completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 4 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;

<sup>45</sup> completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 6 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;

<sup>46</sup> adattare l'elenco al caso specifico;

<sup>47</sup> sopprimere i riferimenti agli articoli che non interessano;

---

48 *sopprimere, se del caso, il riferimento alle opere di urbanizzazione primaria qualora eseguite direttamente in seguito alla scelta dell'opzione 1; sopprimere, se del caso, il riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria, qualora non siano previste nel piano attuativo;*

49 *sopprimere, se del caso, il riferimento alle opere di urbanizzazione primaria qualora eseguite direttamente in seguito alla scelta dell'opzione 1; sopprimere, se del caso, il riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria, qualora non siano previste nel piano attuativo;*

50 *sopprimere, se del caso, il riferimento alle opere di urbanizzazione primaria qualora eseguite direttamente in seguito alla scelta dell'opzione 1; sopprimere, se del caso, il riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria, qualora non siano previste nel piano attuativo;*

51 *sopprimere, se del caso, il riferimento all'articolo 11 (esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria) o all'articolo 12 (esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria);*

52 *sopprimere il riferimento all'eventuale condizione che non interessa, adattando il rinvio al caso specifico;*

53 *attualmente il d.P.R. n. 34 del 2000;*

54 *attualmente il d.P.R. n. 34 del 2000;*

55 *attualmente il d.P.R. n. 554 del 1999;*

56 *attualmente il d.m. n. 145 del 2000;*

57 *attualmente il d.P.R. n. 554 del 1999;*

58 *attualmente il d.m. n. 145 del 2000;*

59 *attualmente il d.P.R. n. 34 del 2000;*

60 *attualmente il d.P.R. n. 554 del 1999;*

61 *attualmente il d.m. n. 145 del 2000;*

62 *attualmente il d.P.R. n. 34 del 2000;*

63 *attualmente il d.P.R. n. 554 del 1999;*

64 *attualmente il d.m. n. 145 del 2000;*

65 *attualmente il d.P.R. n. 554 del 1999;*

66 *attualmente il d.P.R. n. 34 del 2000;*

67 *attualmente il d.P.R. n. 554 del 1999;*

68 *completare con il rinvio all'articolo 11 oppure all'articolo 12, a seconda dei casi;*

69 *verificare e, se del caso, adeguare la correttezza del rinvio all'articolo 17, in relazione all'elenco delle opere riportato da quest'ultimo, eventualmente modificato in applicazione della fattispecie che ricorre;*

70 *la tabella deve essere adattata al singolo piano attuativo, sia in funzione delle diverse destinazioni, sia in funzione della compresenza di più destinazioni, sia in funzione della previsione da parte della norma locale di aree per attrezzature e servizi pubblici; qualora si tratti di piano attuativo che coinvolge edifici preesistenti, che abbiano già scontato aree a standard in origine, la tabella dovrà essere adeguata nel senso che dalle aree dovute potranno essere detratte le aree a standard di pertinenza degli edifici preesistenti (T.A.R. Lombardia, Brescia, 23 maggio 1996, n. 642)*

71 *eventualmente precisare: industriale, artigianale, produttiva generica;*

72 *eventualmente precisare: commerciale, direzionale, turistico-alberghiera, turistico-sportiva, ecc.;*

73 *aree per attrezzature e servizi pubblici che competono legalmente al piano attuativo (quantità A);*

74 *cancellare la dicitura che non interessa;*

75 *aree per attrezzature e servizi pubblici che vengono cedute direttamente (quantità B);*

76 *totale articolo 14, comma 1;*

77 *quantità articolo 14, comma 2;*

78 *aree per attrezzature e servizi pubblici che non vengono cedute ma vengono monetizzate (totale articolo 14, comma 1 - quantità articolo 14, comma 2);*

79 *in cifre e in lettere l'importo unitario al mq della monetizzazione;*

80 *quantità netta articolo 15, comma 1;*

81 *in cifre e in lettere l'importo totale della monetizzazione;*

82 *sopprimere la fattispecie che non interessa);*

83 *adattare alle circostanze specifiche;*

84 *è utile predisporre una planimetria in formato A3 con l'indicazione, anche cromatica, delle aree da cedere; tale unico allegato tecnico (oltre all'eventuale frazionamento catastale), consente una semplificazione degli allegati con minori spese di atto e agevolazioni in sede di rilascio di copie;*

85 *aree per attrezzature e servizi pubblici di qualità, edilizia convenzionata, opere pubbliche specifiche ecc.;*

86 *adattare al caso specifico;*

87 *solo se presenti e limitatamente alle obbligazioni non ancora assolte all'atto della stipula della convenzione;*

88 *sopprimere la fattispecie che non ricorre;*

89 *possono essere presentate anche più polizze singole, in tal caso indicare gli estremi di ciascuna di esse;*

90 *importo delle opere di cui al comma 1, per la percentuale di cui al comma 2, in genere, essendo indicata la percentuale del 100% tale importo sarà pari a quello di cui al comma 1;*

91 *è opportuno che le clausole descritte nel comma 5 siano trascritte preventivamente sulla polizza;*

92 *consigliato tra dall'80% al 90%;*

93 *consigliati da 3 a 5 anni;*

---

<sup>94</sup> *cancellare il comma qualora le opere siano eseguite direttamente dal Comune e rimborsate dai proponenti;*  
<sup>95</sup> *completare con la data corrispondente al termine di 36 mesi successivi alla data di approvazione del piano attuativo;*  
<sup>96</sup> *in assenza di opere di urbanizzazione secondaria, sopprimere le parole «e dell'articolo 12»;*  
<sup>97</sup> *in assenza di opere di urbanizzazione secondaria, sopprimere le parole «e dell'articolo 12»;*  
<sup>98</sup> *è noto il principio della "confusione" tra oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini dello scomputo, nel senso che l'importo delle opere da eseguire è detraibile cumulativamente, senza distinzione, dagli oneri dovuti complessivamente (a prescindere dalla loro natura primaria o secondaria); se si aderisce a tale impostazione sopprimere l'intero comma 5. Tuttavia è invalsa la prassi, che pare rafforzata dall'articolo 46, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 12 del 2005 (con l'utilizzo della parola «distintamente» da parte della norma) di effettuare le detrazioni (e i conguagli) separatamente per ciascuna tipologia di oneri ed opere, per cui eventuali opere di urbanizzazione primaria realizzate in eccesso non sarebbero detraibili dagli oneri di urbanizzazione secondaria;*  
<sup>99</sup> *adeguare al caso specifico;*  
<sup>100</sup> *adeguare al caso specifico;*  
<sup>101</sup> *adeguare al caso specifico;*  
<sup>102</sup> *adeguare al caso specifico;*  
<sup>103</sup> *adeguare al caso specifico;*  
<sup>104</sup> *adeguare al caso specifico;*  
<sup>105</sup> *è utile predisporre una planimetria in formato A3 con l'indicazione, anche cromatica, delle aree da cedere; tale unico allegato tecnico (oltre all'eventuale frazionamento catastale), consente una semplificazione degli allegati con minori spese di atto e agevolazioni in sede di rilascio di copie;*  
<sup>106</sup> *indicare un valore percentuale (consigliabile il 25 o il 30%);*  
<sup>107</sup> *indicare un valore percentuale maggiore del precedente (consigliabile il 50 o il 75%);*  
<sup>108</sup> *completare con «Milano» oppure con «Brescia» a seconda della competenza territoriale.*  
<sup>109</sup> *in assenza di opere di urbanizzazione secondaria, sopprimere le parole «e dell'articolo 12»;*