



COMUNE DI VALENZA

(Provincia di Alessandria)

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
«C4 C»**

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articolo 43, legge regionale 05 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.

Accoglimento con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____

Approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____

I PROGETTISTI

Repertorio n. _____ Raccolta n. _____

**SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI VALENZA E _____
PER LA REALIZZAZIONE
DEL PIANO ESECUTIVO DI LIBERA INIZIATIVA DENOMINATO "C4 C " AI SENSI
DELL'ART. 43 DELLA L.R. N.56/1977 E S.M.I.**

L'anno duemila_____, il giorno _____ del mese di _____

In Valenza (AL), Via Pellizzari n. 2, presso gli uffici del Comune.

Avanti me dottor _____ notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di _____, sono comparsi i signori:

- _____ domiciliato per la carica in Valenza, Via Pellizzari n. 2, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica, e rappresentante del: COMUNE DI VALENZA con sede in Valenza, Via Pellizzari n. 2, codice fiscale _____ in prosieguo chiamato "Comune", autorizzato alla stipula di atti e contratti, ai sensi dell'articolo _____ dello Statuto Comunale vigente e dell'articolo _____ del Regolamento dei Contratti approvato con delibera del Consiglio Comunale n° _____ in data _____ e dell'articolo 107 del Decreto Legislativo n. 267/2000; il quale agisce in esecuzione della deliberazione consiliare numero _____ del _____ dichiarata immediatamente eseguibile, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante, omessane la lettura per dispensa ricevuta dai comparenti;

- Damianacos Damiano nato a Valenza il giorno 01/05/1975, domiciliato a Valenza (AL) in Via Strada Alla Collina nr. 22, il quale interviene al presente atto in qualità di comproprietario del lotto individuato nelle tavole progettuali di cui parte integrante del presente documento come: "LOTTO 1", codice fiscale DMN DMN 75E01L570G.
- Rosati Katia nata a Novara il giorno 07/11/1973, domiciliata a Valenza (AL) in Via Strada Alla Collina nr. 22, il quale interviene al presente atto in qualità di comproprietaria del lotto individuato nelle tavole progettuali di cui parte integrante del presente documento come: "LOTTO 1", codice fiscale RST KTA 73S47 F952X.

- Massa Eleonora nata a Novi Ligure il giorno 08/07/1976, domiciliata a Valenza (AL) in Viale C.A. dalla Chiesa nr. 59, il quale interviene al presente atto in qualità di comproprietaria del lotto individuato nelle tavole progettuali di cui parte integrante del presente documento come: "LOTTO 3", codice fiscale MSS LNR 76L48 F964J.
- Bellini Gabriele nato ad Alessandria il giorno 09/10/1972, domiciliato a Valenza (AL) in Viale C.A. dalla Chiesa nr. 59, il quale interviene al presente atto in qualità di comproprietario del lotto individuato nelle tavole progettuali di cui parte integrante del presente documento come: "LOTTO 3", codice fiscale BLL GRL 72R09 A182X.

- Demichelis Jonathan nato a Casale Monferrato il giorno 21/07/1986, domiciliato a Moncalvo (AT) strada Bricco nr. 25, in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale "DEMICHELIS COSTRUZIONI" corrente in Terruggia (AL) Strada Cacciolo nr. 3/D, il quale interviene al presente atto in qualità di proprietario del lotto individuato nelle tavole progettuali di cui parte integrante del presente documento come: "LOTTO 2", codice fiscale DMC JTH 86L21 B885W.

Detti comparenti, delle cui identità personali, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

PREMESSO

- che i soggetti attuatori di cui sopra sono proprietari dei terreni siti nel Comune di VALENZA, nei lotti compresi tra via Napoli e via Rattapelosa, di cui al Nuovo Catasto Terreni di Alessandria al Fg. nr. 33 mappali nr. 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314 e 1315 della superficie catastale complessiva di **mq. 4690**, il tutto costituente l'intero comparto residenziale di nuovo impianto **C4 C**, posto alle generali coerenze da Nord: Mappali 839, 667 e 113 – da Est: in loco "Via Napoli" catastalmente mappali 155, 790 e 798 – Sud: Via Rattapelosa – Ovest: Mappali 684 e 863;
- che i soggetti attuatori, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione cederanno gratuitamente, in adempimento agli obblighi assunti nella medesima, al Comune di Valenza, i terreni al netto della cubatura, come meglio descritti nell'art. "Cessione gratuita delle aree";
- che l'area è assoggettata alle disposizioni di cui agli art. nn. **13.1.8 – 14.1** delle NTA del P.R.G.C. e Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 28 del 6 marzo 2000;

- che il P.R.G.C. vigente ha definito le suddette aree come di nuovo impianto, soggette a strumento urbanistico esecutivo;
- che l'utilizzo urbanistico-edilizio di tali aree è subordinato pertanto all'approvazione di un PEC secondo quanto previsto dal P.R.G.C. vigente, nel rispetto della procedura di cui all'Art. 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- che il progetto di piano esecutivo predisposto è composto da elaborati di progetto e dettagliate relazioni a firma:

- Geom. Giuseppe Saglibene Di Noto C.F. SGL GPP 77M16 H428L, con studio tecnico professionale a Casale Monferrato in Viale Beretta nr. 3/B ed iscritto all'albo dei geometri di Casale Monferrato (AL) con il numero d'albo 643;
- Arch. Benedetto Chimenti C.F. CHM BDT 72D08 B885N, con studio tecnico professionale in Via Gioacchino Deambrogio nr. 16 – 13010 Motta Dè Conti (VC), ed iscritto all'albo degli architetti della provincia di Vercelli con il numero d'albo nr. 582;

I quali potranno avvalersi anche di propri collaboratori esterni;

- che il PEC è composto dai seguenti elaborati:

- Atto di proprietà
- Estratto di PRGC e mappa catastale
- Visure catastali
- Inserimento del progetto nel PRGC
- Relazione tecnico-illustrativa
- Relazione geologica
- Tabella di verifica dei parametri urbanistici
- Bozza di convenzione
- Stima Sommaria dei Costi
- Lettera di richiesta pareri agli enti gestori
- Documento Tecnico Preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.
- TAV. PROGETTUALE 1.5
- TAV. PROGETTUALE 2.5
- TAV. PROGETTUALE 3.5
- TAV. PROGETTUALE 4.5
- TAV. PROGETTUALE 5.5

quali documenti sono stati depositati presso il Comune di Valenza;

- che la bozza di convenzione, ai sensi dell'Art.43 comma 2 della L.R. 56/1977 e s.m.i. costituisce parte del PEC;

- che il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione, esperita la procedura di cui all'Art.43 della L.R. 56/1977 e s.m.i., è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. _____ del _____ regolarmente esecutiva;

- che i Proponenti:

Sig. Damiano Damianakos, Rosati Katia, Bellini Gabriele, Massa Eleonora e Demichelis Costruzioni di Demichelis Jonathan hanno dichiarato di avere la piena disponibilità degli immobili e delle aree interessate e di conseguenza di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

CIO' PREMESSO

il Comune di VALENZA, come sopra rappresentato, ed i proponenti:

Sig. Damianacos Damiano

Sig.ra Rosati Katia

Sig.ra Massa Eleonora

Sig. Bellini Gabriele

Demichelis Costruzioni di Demichelis Jonathan

in persona di chi sopra, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - VALIDITA' DELLE PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola i rapporti tra i suddetti proponenti ed il Comune di VALENZA per l'attuazione del Piano Esecutivo denominato "**C4 C SUE**" di cui agli elaborati progettuali approvati con Delibera di Giunta Comunale elencati in premessa.

Ogni riferimento contenuto nella presente convenzione al PEC, ai suoi elaborati e alle tavole, si intende fatto per relazione al citato progetto di PEC approvato con la suddetta Delibera.

ARTICOLO 3 - DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha durata di anni 10 (dieci) dalla data di approvazione del PEC e vincola l'attuatore e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per l'intero periodo di durata.

ARTICOLO 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO

A) Utilizzazione urbanistico ed edilizia dell'area

Il piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili di proprietà della persona fisica proponente siti nel Comune di Valenza, nel lotto compreso tra Via Napoli e via Rattapelosa, per una **superficie territoriale (ST) rilevata complessiva pari a mq. 4534,14** meglio descritti in premessa, secondo le modalità previste dal Piano Esecutivo Convenzionato, in conformità alle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, alle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo stesso, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione delle prescrizioni del P.R.G.C.

Si premette che tutte le superfici e/o volumetrie di seguito dettagliate sono da intendersi in forma previsionale e comunque soggette a possibili scostamenti, entro i limiti massimi previsti dal P.E.C.

La superficie territoriale rilevata è di **mq. 4534,14** mentre quella catastale è di **mq. 4690,00**. Pertanto la superficie territoriale che verrà utilizzata per il conteggio dei parametri urbanistici sarà quella inferiore, pari a 4534,14 mq.

L'utilizzazione urbanistica dell'area prevede la realizzazione di NUMERO **3** edifici residenziali, come meglio descritti nelle Tav. n. 1/5, 2/5, 3/5 , 4/5 e 5/5 del P.E.C., nel rispetto dei seguenti parametri e secondo le seguenti superfici e volumi.

PARAMETRI URBANISTICI:

- Superficie territoriale (S.t.) : **mq. 4534,14;**
- indice territoriale (i.t.): **mc/mq 0,30;**
- Volume residenziale complessivo previsto in progetto: **mc.1360,24;**
- Volume residenziale massimo ammissibile: **mc. 1360,24;**
- SUL residenziale in progetto: **mq. 460,00 circa;**
- altezza massima edifici: **mt.7,50 Hmax;**
- Superficie coperta ammissibile 25% di S.t. 4534,14 = **mq. 1.133,53**
- Numero abitanti insediabili: **n. 12;**

STANDARD PUBBLICI:

Superficie a standard minima da garantire:

- **ai sensi delle N.T.A. del PRG: Vi9 = mq. 722,24;**
- ai sensi dell'art. 21 L.R.56/77: n.12 abitanti x 25,00 mq = 300,00 mq
 - di cui Sup. a verde minima: n.12 abitanti x 12,5 mq = 150 mq
 - di cui Sup. a parcheggio minima: n.12 abitanti x 3,5 mq = 42 mq minimi

Superficie a standard in progetto:

- **Vi9 = mq. 722,24** = 722,24 mq da garantire; (si rileva che tale superficie garantisce ampiamente il soddisfacimento dei 300,00 mq di standard da garantire ai sensi dell'art. 21 L.R.56/77)
 - di cui Sup. a verde in progetto: 300,84 mq > 150 mq da garantire
 - di cui Sup. a parcheggio in progetto: 92,22 > 42 mq da garantire

Le destinazioni d'uso anzidette non potranno essere modificate, anche dopo la scadenza della presente convenzione, salvo espresso consenso dell'organo comunale competente in materia urbanistica e purché la modifica stessa consenta la migliore attuazione delle future previsioni urbanistiche della zona.

L'attuatore si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree asservite, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori, e le caratteristiche tipologiche sono indicate di massima nelle tavole di progetto.

Il progetto degli edifici contenuti nelle tavole predette ha titolo esemplificativo del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, sarà ulteriormente precisato negli atti tecnici a corredo della domanda del permesso di costruire e potrà eventualmente subire modifiche con

esclusione della tipologia edilizia, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi del P.E.C. senza che ciò costituisca variante.

B) Cessione delle aree

Le parti, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1°, punto 1) della legge regionale 56/1977 e s.m.i. prendono atto che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita ed asservimento ad uso pubblico delle aree da esse occupate.

L'attuatore, ai sensi dell'articolo 45, comma 1°, punto 1) della legge regionale 56/1977 e s.m.i. si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a:

- cedere con scomputo degli oneri al Comune di Valenza, contestualmente alla stipula della Convenzione, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella tavola n. 2/4 del PEC come aree destinate a Verde Integrato / **Vi9** per mq. effettivi **722,24 – catastali mq. 725,00;**

- E' altresì prevista la realizzazione di una viabilità interna, ad uso privato, classificata come strada di tipo C2 avente una larghezza complessiva di mt. 10,00, i cui costi di realizzo non saranno invece scomputati e che l'attuatore sin da ora prevede di poter cedere gratuitamente al Comune di Valenza;

ARTICOLO 5 - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, n. 2, della LUR e dell'articolo 28, comma 5, n. 2, l. 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., e in conformità con quanto previsto dal comma 2bis, art. 16 del DPR 380/2001, i Proponenti si obbligano, per sé e per gli aventi diritto, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria previste dal PEC, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune stesso.

Entro tre anni dalla data di stipula della presente convenzione, i proponenti dovranno presentare, sulla base delle indicazioni e prescrizioni che saranno dettate dagli Uffici Comunali, il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione, a firma di tecnici abilitati, con Computo Metrico Estimativo, redatto sul prezario della Regione Piemonte e nel rispetto della vigente legislazione sui Lavori Pubblici (D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.) per l'esame e l'approvazione da parte del competente organo comunale, anche al fine di acquisire il titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori.

La presentazione di tale progetto dovrà comunque avvenire preventivamente alla presentazione dei progetti per i Permessi di Costruire sui lotti privati.

Il progetto delle OO.UU. primaria dovrà essere strutturato in maniera unitaria e organica e farà capo ad un'unica polizza fideiussoria avente un unico responsabile.

Si precisa che le OO.UU. primaria dovranno essere realizzate prima del rilascio dell'agibilità relativa ai fabbricati insistenti sul lotto d'intervento interessato dalle stesse;

In particolare, all'atto dell'istanza di agibilità, dovranno essere state realizzate, prima del rilascio del relativo certificato di agibilità, le opere di urbanizzazione necessarie ad assicurare ai fabbricati oggetto di istanza, la viabilità di accesso, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature e alla rete elettrica, del gas e telefonica, anche se non ancora collaudate e trasferite alla gestione comunale o a quella degli enti o società di gestione di pubblici servizi, purché sia già stato rilasciato dal

Direttore dei Lavori il relativo C.R.E. che verrà confermato, dal punto di vista amministrativo, da parte del R.U.P.O.U.

I termini di inizio e fine lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono definiti dalle tempistiche del Permesso di Costruire, ai sensi del DPR 380/2001.

5.1. Principi generali

Ai sensi dell'art. 16, comma 2 *bis* del TU Edilizia, in conformità con quanto espresso all'art.36, comma 4 del D.Lgs 50/2016, in considerazione del fatto che le opere di urbanizzazione primaria per la sola area **VI9** da realizzare a scomputo sono di importo inferiore alla soglia comunitaria, e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, l'esecuzione diretta delle stesse è a carico del Proponente e non trova quindi applicazione il D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. (il "Codice dei Contratti Pubblici"); le opere saranno eseguite da soggetto/i in possesso dei necessari requisiti di qualificazione.

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare è determinato, sulla base della Stima Sommaria dei Costi delle stesse, allegato al progetto esecutivo, redatto da professionista abilitato, utilizzando l'elenco dei *"prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte"* in vigore al momento della presentazione del progetto esecutivo attraverso cui sarà attuato il PEC.

L'importo previsionale per l'esecuzione diretta delle opere a scomputo di cui ai commi precedenti, risulta, secondo la Stima Sommaria dei Costi allegata al PEC, pari a: € 39.924,98 (diconsi Euro trentanovemilannovecentoventiquattro/98);

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte, in conformità con gli elaborati del progetto esecutivo approvati.

5.2. Progettazione e quadro economico delle opere - criteri per la determinazione del valore di scomputo

La progettazione delle opere di urbanizzazione consta di due fasi:

- Progetto di massima, approvato contestualmente al PEC, comprensivo degli elaborati previsti dalla normativa vigente nonché della stima sommaria;
- Progetto esecutivo che dovrà essere presentato contestualmente alla prima istanza di Permesso di costruire (per questo progetto dovranno essere acquisiti i pareri favorevoli degli altri Enti competenti sulle opere da realizzare, corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi la tempistica di realizzazione e di ultimazione delle opere di urbanizzazione secondo le modalità di cui al D.Lgs 81/2008 e s.m.i.

La progettazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, indicati come "spese tecniche", si intendono a totale carico del Proponente e non sono, pertanto, riconosciute a scomputo degli oneri.

Il Comune procederà all'esame del progetto esecutivo completo di tutta la documentazione presentata da parte del Proponente, fermo restando che l'*iter* dello stesso sarà condiviso tra le parti e che il progetto è soggetto alla verifica (art. 102 Codice dei Contratti D.Lgs 50/2016 e Decreti Attuativi) da eseguirsi a cura e spese del Proponente, svolta da soggetto il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al Comune per una condivisione.

5.3. Esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo

Le opere di urbanizzazione a scomputo saranno eseguite sotto la Direzione dei Lavori di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, scelto dal Comune di Valenza sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle Opere Pubbliche, indicata dal Soggetto Proponente che provvederà al suo incarico, con con ogni onere e spesa a carico dello stesso.

Si precisa che per le opere suddette, il Comune individuerà il Responsabile Unico del Procedimento Opere di Urbanizzazione (di seguito RUPOU), che vigilerà nella fase di esecuzione e collaudo dei lavori.

Durante la realizzazione dei lavori il Direttore dei Lavori è tenuto a redigere la contabilità dei lavori a misura, secondo le norme correnti dei lavori pubblici, onde consentire all'organo di collaudo la puntuale verifica delle opere eseguite. All'occorrenza il Direttore dei Lavori potrà emettere stati di avanzamento lavori, verificabili in sede di collaudo.

Il Proponente assumerà il ruolo di Committente dei Lavori, anche ai fini del rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

Il Proponente, su indicazione del Direttore dei Lavori, dovrà comunicare lo stato di avanzamento dei lavori al Comune (cronoprogramma, inizio lavori, fine lavori, ecc.).

In fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti tecniche ed economiche dovranno essere preventivamente assentite ed approvate dal Comune, dietro presentazione della perizia di variante da parte del Proponente; eventuali maggiori oneri saranno a carico di quest'ultimo. Il personale del Comune addetto alla sorveglianza avrà la possibilità di effettuare sopralluoghi in cantiere.

Il Direttore dei Lavori è tenuto, al momento della presa in carico delle opere da parte del Comune, alla consegna degli elaborati "*as built*" di quanto realizzato e della documentazione relativa all'aggiornamento catastale delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione realizzate, che consenta l'identificazione delle stesse quali "Aree Pubbliche appartenenti al Patrimonio Indisponibile dell'Ente" e quindi prive di numero mappale identificativo.

Il Proponente potrà chiedere al Comune l'autorizzazione alla redazione di varianti o integrazioni dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione già approvati, senza che ciò costituisca variante alla presente Convenzione o al PEC, nel caso in cui tali varianti non comportino uno stravolgimento dell'impianto progettuale approvato.

Il Proponente dichiara espressamente di sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione delle opere per l'intero periodo in cui esse resteranno nella propria esclusiva disponibilità.

Si conviene che il costo degli allacciamenti alle reti acquedotto, gas, ENEL, illuminazione pubblica, fognaria e telefonica sia sostenuto interamente dai proponenti e non potrà in nessun caso costituire scomputo di quanto dovuto.

Tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi avverranno secondo le prescrizioni e caratteristiche dettate dagli enti erogatori.

Il frazionamento e l'individuazione catastale delle particelle oggetto di cessione gratuita al Comune di Valenza, nonché quelle interessate dalle opere di urbanizzazione, dovranno essere redatti prima del rilascio del permesso di costruire.

Ogni spesa inerente al trasferimento, compresi il frazionamento e l'accatastamento, è posta a carico dell'attuatore che rinuncia a qualsiasi pretesa nei confronti del Comune.

La presa in consegna da parte del Comune delle opere realizzate avverrà dalla data del certificato di collaudo complessivo delle opere, a seguito di collaudo da parte del tecnico collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale ed a spese dei proponenti la lottizzazione e loro successori ed aventi causa, ai sensi del successivo art. 6, restando inteso che fino ad allora è a carico dell'attuatore, o degli aventi causa, ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati.

5.4. Esecuzione del verde pubblico

Al fine di garantire la vitalità e l'attecchimento delle alberate e del verde verticale in genere, le alberate medesime non saranno accettate dal Comune prima di 24 mesi dalla data del verbale di ultimazione e di presa in consegna delle opere di cui sono parte. Sino a tale data, restano a totale carico e cura dei Concessionari la manutenzione (comprensiva delle bagnature nella stagione estiva e la potatura di allettamento, almeno numero due diserbi manuali del tornello o conca, da effettuarsi uno ogni bagnatura, la verifica e la sistemazione eventuale dei pali tutori di sostegno); ciò senza pregiudizio alcuno per il rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

Qualora si riscontrassero morie di elementi arborei, arbustivi e siepi, questi dovranno essere immediatamente sostituiti con altri soggetti come da capitolato, per i quali ripartiranno successive 24 mensilità di manutenzione e garanzia di attecchimento.

Allo scadere dei 24 (ventiquattro) mesi succitati si provvederà alla presa in consegna del verde verticale da parte del Comune, previa verifica di idoneità, ed allo svincolo della quota parte relativa di fideiussione.

Con riferimento al verde orizzontale, i Proponenti, al fine di garantire la conformità delle lavorazioni eseguite a scomputo, come ad esempio la semina, l'uniformità, l'attecchimento e, ove necessario, la funzionalità dei tappeti erbosi, assume l'obbligo della loro manutenzione ordinaria per almeno una stagione completa (intendendosi per stagione il periodo che intercorre fra aprile e fine settembre), ciò senza pregiudizio alcuno per il rilascio del certificato di agibilità dell'edificio. In tale periodo, la manutenzione delle parti orizzontali comprenderà lo sfalcio, la raccolta e lo smaltimento dei materiali di risulta delle aree verdi, la scerbatura dalle infestanti, incluse quelle nelle zone prossime ai colletti delle piante e degli arbusti, al fine di tutelarne la loro integrità, nonché tutte le operazioni ordinarie che si rendano necessarie sulla base delle opere realizzate nonché le eventuali bagnature che si rendessero necessarie.

Le aree interessate dalla manutenzione non dovranno presentare erba non raccolta e rifiuti, inoltre le aree grigie limitrofe, cordolature comprese, dovranno presentarsi pulite da infestanti e da eventuali rimasugli di erba fuoriuscita dall'area, durante il taglio.

Permane la responsabilità dell'Attuatore per la rovina e i difetti delle cose immobili a norma dell'art. 1669 del codice civile.

5.5. Collaudo delle opere di urbanizzazione a scomputo

Le opere di urbanizzazione realizzate dal Proponente a scomputo degli oneri di urbanizzazione sono soggette a collaudo statico e tecnico amministrativo in corso d'opera, secondo le vigenti norme in materia di lavori pubblici, previa eventuale assunzione di tutti i collaudi accessori occorrenti e verifica della contabilità finale dei lavori, i cui oneri laddove previsti dalla legge o chiesti dagli enti competenti per ottenere le necessarie autorizzazioni sono a carico del Proponente.

L'Amministrazione Comunale, su indicazione del R.U.P.O.U., individuerà una terna di professionisti, all'interno della quale il Proponente nominerà il collaudatore e provvederà a incaricarlo con ogni onere e spesa a carico dello stesso. I verbali delle visite di collaudo in corso d'opera e le allegate relazioni, unitamente ad ogni altro elemento utile per consentire il controllo sull'andamento dei lavori, sono trasmessi a cura del Proponente agli uffici competenti del Comune.

L'ultimazione dei lavori di ciascuna opera si considererà avvenuta alla data in cui il Proponente depositerà presso il Comune la dichiarazione di fine lavori, sempre che il Comune stesso non sollevi obiezioni in merito nei 30 giorni successivi.

Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Trascorsi 2 anni, in assenza di ulteriore formale approvazione, il collaudo si intende tacitamente approvato dal Comune in forma definitiva.

Il certificato provvisorio di collaudo emesso al termine delle relative operazioni dovrà contenere lo stato di consistenza e valore delle opere realizzate.

Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza di costi delle opere rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta ad errori progettuali e/o maggiori opere realizzate questa sarà a totale carico del Proponente senza alcun conguaglio a favore del medesimo.

Il Proponente assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria e straordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da essa realizzate fino all'approvazione del collaudo provvisorio e alla presa in carico delle opere eseguite ai sensi del presente articolo.

Il Collaudo potrà essere effettuato anche per parti funzionali delle opere realizzate.

Ai soli fini del rilascio del certificato di agibilità degli edifici che i proponenti devono realizzare, il Direttore Lavori dovrà emettere Certificato di Regolare Esecuzione, (che verrà confermato, dal punto di vista amministrativo, da parte del R.U.P.O.U.) di cui al D.L.gs. n. 50/2016, relativamente ad ogni porzione delle Opere di Urbanizzazione completata dotata di autonoma e organica funzionalità, che consenta un regolare funzionamento dei fabbricati realizzati.

Per quanto non previsto dal presente articolo, si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 102 del D.lgs. 50/2016, se compatibile con la tipologia di opere realizzate e le modalità di realizzazione e di affidamento adottate dal Proponente.

5.6. Consegna delle opere al Comune.

Le opere, gli impianti e tutti i servizi di cui al progetto delle opere di urbanizzazione in cessione a scomputo oneri, verranno prese in carico dal Comune solo successivamente all'emissione del certificato di collaudo provvisorio.

In seguito all'ultimazione dei lavori, in pendenza del collaudo e su richiesta specifica del Comune, il Proponente potrà provvedere alla consegna provvisoria di una o più delle opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti, previo accertamento dell'organo di collaudo e parere favorevole del Settore che prenderà in consegna l'opera collaudata. In tal caso, tutti gli oneri di custodia e manutenzione delle opere passeranno integralmente in capo al Comune dal momento della consegna.

L'apertura al pubblico e/o ogni altro utilizzo di natura pubblica delle opere per fatto del Comune, anche in difetto di atti formali di presa in carico, costituirà a tutti gli effetti consegna e formale accettazione delle opere medesime.

ARTICOLO 6 - TERMINI DI ESECUZIONE

Il presente PEC ha durata di anni dieci a partire dal primo giorno di entrata in vigore dello stesso. I Permessi di Costruire potranno quindi essere richiesti entro il termine di validità del suddetto PEC.

Le opere di urbanizzazione, verranno realizzate di pari passo con l'attivazione delle varie unità di intervento.

Le agibilità saranno richieste e rilasciate per ogni singola unità di intervento.

Come già indicato, la successione temporale degli interventi non è legata alla numerazione delle singole unità.

ARTICOLO 7 - CONTRIBUTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Ai sensi dell'art. 45, comma 1°, punto 2) della L.R. n. 56/77, si conviene di determinare la quota di contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 16 e 19 del D.P.R. 380/2001, applicando le tariffe vigenti al rilascio di ogni singolo permesso di costruire e per ogni lotto funzionale d'intervento, approvate con Delibera del Consiglio Comunale n. 97 del 20 dicembre 2002.

Ai sensi dell'art. 16 comma 2°bis del citato D.P.R., l'attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria nell'area oggetto di P.E.C. indicate all'art. 4, a scomputo totale/parziale della quota di contributo relativa all'urbanizzazione primaria.

Le parti convengono che, qualora il costo delle predette opere non sia sufficiente a coprire tale quota ai fini dello scomputo totale, la differenza dovrà essere versata al Comune.

I costi per l'urbanizzazione secondaria e indotta non possono essere compensati da eventuali maggiori costi previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quindi dovranno essere monetizzati.

ARTICOLO 8 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001. Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente di ogni singolo permesso di costruire o S.C.I.A. per ogni autonomo intervento edilizio e, pertanto, ogni determinazione a riguardo verrà intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del permesso stesso.

Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

ARTICOLO 9 - GARANZIA FINANZIARIA

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, di cui alla presente convenzione, i Proponenti, per se stessi, loro successori, o aventi causa, costituiscono a favore del Comune di Valenza la seguente fideiussione bancaria/assicurativa polizza numero _____ Repertorio n. _____ del _____ rilasciata da _____ di importo di Euro _____, tacitamente rinnovabile di anno in anno sino a liberatoria da parte del Comune di Valenza, a seguito di collaudo favorevole, di importo pari al valore determinato dalla Stima Sommaria dei Costi allegata al PEC approvato, maggiorato del 20%.

La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'art. 13 della Legge 10 giugno 1982 n. 349 e s.m.i., dovrà essere accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della garanzia medesima.

Detta fidejussione viene rilasciata contestualmente alla stipula del presente atto e sarà congruagliata, se necessario, sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione stesse.

In caso di inadempienza contrattuale, l'attuatore autorizza il Comune ad introitare le garanzie suddette **a prima richiesta** in qualunque momento, indipendentemente dal pagamento del premio annuale, **con rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione** e ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per il prelievo che il Comune riterrà di effettuare.

Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito, al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'articolo 1945 codice civile.

Qualora in sede di progetto esecutivo i costi complessivi delle opere risultassero superiori a quelli stimati nel progetto preliminare e posti a base delle garanzie prestate, l'attuatore si impegna ad integrare le polizze con la somma corrispondente alla differenza.

Le suddette integrazioni dovranno avvenire entro giorni 15 dalla richiesta del Comune a mezzo di lettera protocollata.

Il Comune, in base a motivate richieste, potrà accordare, con apposito provvedimento deliberativo, proroghe al termine fissato per il completamento dei lavori, unicamente nel caso di sopravvenuti e comprovati fatti estranei alla volontà dell'attuatore.

La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera su richiesta dei proponenti quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, secondo le modalità di cui all'art. 7.5, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

I proponenti rinunciano inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'articolo 1957 codice civile e si obbligano, a semplice richiesta del Comune, a reintegrare la fideiussione, qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte, a seguito di inadempienze o sanzioni.

La fideiussione prestata a garanzia della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione verrà gradualmente ridotta sulla base degli stati di avanzamento dei lavori approvati dal collaudatore in corso d'opera con le seguenti modalità:

- fino ad un massimo dell' 80% (ottanta per cento) al completamento di tutti i lavori e dopo aver presentato la contabilità e gli atti esecutivi;
- il 15% (quindici per cento) dopo la determinazione di approvazione del collaudo favorevole delle opere;
- il rimanente 5% (cinque per cento) allo scadere del termine previsto per l'accettazione del verde e delle alberate.

Da tali riduzioni rimangono escluse le somme relative alle sanzioni eventualmente applicate dal Comune, ai sensi della presente convenzione.

ARTICOLO 10 - ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Qualora il richiedente non abbia ottemperato all'esecuzione dei lavori nei tempi fissati, il Comune, dopo averlo messo in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi, provvederà direttamente all'esecuzione dei lavori a spese dei Proponenti ed in sostituzione di esso, salvo il diritto al risarcimento del danno oltreché la riscossione delle garanzie fideiussorie.

ARTICOLO 11 - SANZIONI CONVENZIONALI

Nel caso in cui si ravvisi l'inadempimento agli obblighi indicati negli articoli che precedono, il Comune procederà, previo preventivo procedimento di accertamento dell'inadempimento, ai sensi dell'art. 12, all'incameramento della garanzia fideiussoria, già incrementata di una percentuale pari al 20% (venti per cento) del costo determinato dalla Stima Sommaria dei costi.

Le inadempienze poste in essere, in violazione delle destinazioni d'uso delle aree fissate nel progetto di piano di lottizzazione e non consentite, comportano l'applicazione di una penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.

ARTICOLO 12 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI – CLAUSOLE OBBLIGATORIE

Qualora i proponenti procedano, prima del collaudo delle opere di urbanizzazione, ad alienare in tutto o in parte le aree oggetto della presente convenzione, dovranno essere trasmessi agli acquirenti delle aree o dei singoli lotti gli obblighi ed oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

Qualora, invece, i proponenti, procedano, congiuntamente e/o separatamente, ad alienare in tutto o in parte le aree oggetto della presente convenzione, successivamente al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione, integralmente realizzate, di competenza di ogni singolo lotto funzionale, nessun obbligo e/o onere, di cui alla presente convenzione, graverà sugli acquirenti, attesa la perdurante operatività, delle garanzie fideiussorie, sino allo svincolo da parte del Comune. Le parti convengono altresì che nessun obbligo e/o onere, di cui alla presente convenzione, graverà sugli acquirenti con riferimento sia al lotto e/o alla porzione di lotto ceduta, sia ai restanti lotti e/o porzioni di lotti facenti parte del PEC. A tal fine le parti precisano che gli acquirenti saranno

esonerati dagli obblighi ed oneri oggetto della presente convenzione purché risultino terminate e collaudate le opere di urbanizzazione afferenti il lotto funzionale ceduto.

I proponenti, pertanto, resteranno, nei casi sopra menzionati, responsabili in via esclusiva nei confronti del Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

In ogni caso i proponenti dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro trenta giorni dall'atto del trasferimento.

I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

ARTICOLO 13 - SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei proponenti.

All'uopo è chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 Giugno 1943 n° 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ARTICOLO 14 - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni tipo di iscrizione d'ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

ARTICOLO 15 - RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 Agosto 1942 n°1150, legge 28 Gennaio 1977 n°10 ed alla legge regionale n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 16 - DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione si intende valida per la durata di dieci anni a partire dalla data di approvazione del PEC.

Valenza, Novembre 2016

I proprietari:

Sig. ra Massa Eleonora

Sig. Gabriele Bellini

Sig.ra Rosati Katia

Sig. Damianacos Damiano

Demichelis Costruzioni ditta individuale

I tecnici:

Geom. Giuseppe Saglibene Di Noto

Arch. Benedetto Chimenti
