

COMUNE DI CAPURSO

(Provincia di Bari)

Rep. n. _____

**Convenzione urbanistica di lottizzazione per l'organizzazione
conformativa del territorio comunale ai sensi dell'art. 28 legge regionale
n. 56 del 1980, dell'art. 15 e seguenti della legge regionale n. 20 del 2001 e
delle Norme Tecniche di Esecuzione del Piano Regolatore Generale del
Comune di Capurso.**

Dinanzi a me dott. _____, Segretario Generale del Comune di
Capurso, nella funzione di ufficiale rogante il presente atto, il giorno
_____ del mese di _____ dell'anno _____

nell'ufficio di Segreteria comunale sono comparsi:

1) per il Comune di Capurso, C.F. n. 80015110721 P. IVA n.
01018600724, il sig. _____ nato a _____ il
_____, nella qualità di Responsabile del Settore "Assetto
del Territorio" del Comune medesimo, il quale dichiara di agire
esclusivamente per conto dell'Ente che rappresenta, ai sensi
dell'art.107 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.8.2000, n.267 d'ora in
avanti denominato "**Comune**".

2) per la parte istante, d'ora in avanti denominata "**parte lottizzante**":

a) il Sig. _____ nato a _____ il
_____ e residente a _____ alla Via _____,
n. ____ - C.F./P. Iva n. _____

b) il Sig. _____ nato a _____ il
_____ e residente a _____ alla Via _____,

	n. ____ - C.F./P. Iva n. _____	
	c) etc.	
	ovvero	
	d) il Sig. _____ nato a _____ il	
	_____ e residente a _____ alla Via _____,	
	n. ____ quale legale rappresentante della	
	Società/Associazione/Ente/etc. - C.F./P. Iva n. _____,	
	abilitato alla sottoscrizione della convenzione con atto deliberativo del	
	Consiglio di Amministrazione allegato alla presente sub. “__” in	
	copia autenticata	
	ovvero	
	e) il Sig. _____ nato a _____ il	
	_____ e residente a _____ alla Via _____,	
	n. ____ quale legale rappresentante del Consorzio di lottizzanti	
	denominato “_____” - C.F./P. Iva n.	
	_____, abilitato alla sottoscrizione della convenzione	
	con _____ del _____ allegato alla	
	presente sub. “__” in copia autenticata	
	I sopradetti, dichiarando con il mio consenso di rinunciare alla presenza di	
	testimoni,	
	premettono	
	A. che la parte lottizzante è proprietaria delle aree contraddistinte nel	
	catasto di Capurso al foglio n. _____, particelle nn.	
	_____ per l’estesione	
	complessiva di mq. _____, giusta tipo di frazionamento n.	

	_____ approvato dall’Agenzia del Territorio di Bari in	
	data _____ (in atti al prot. n. _____ del _____) che si	
	allega in copia con la lettera “ _____”, suddivisa come segue tra i singoli	
	lottizzanti:	
	
	
;	
	B. che il P.R.G. vigente prevede la destinazione delle aree sopra	
	individuate a zona _____ /ovvero prevede per la	
	proprietà individuata alla lettera “A” che precede, le seguenti destinazioni:	
	- mq. _____ a zona “ _____”;	
	- mq. _____ a zona “ _____”;	
	- mq. _____ a zona “ _____”;	
	C. che, ai sensi dell’art. 16 – <i>comma 1</i> – della LR n. 20/2001, i	
	proprietari proponenti su elencati rappresentano, in base alla superficie	
	catastale, il _____ % degli immobili compresi entro il perimetro	
	dell’area interessata (maglia _____ di PRG – TAV. n. 9) e pertanto, il	
	loro concorso, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della	
	presentazione al Comune della relativa proposta di Piano Urbanistico	
	Esecutivo di iniziativa privata;	
	D. che il Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata	
	(Lottizzazione) presentato risulta essere conforme alle prescrizioni	
	urbanistiche ed edilizie vigenti nel territorio comunale;	
	E. che il Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata	
	(Lottizzazione), anche ai fini del rispetto della disciplina di comparto di cui	

realizzare a regola d'arte le opere di urbanizzazione primaria di cui agli allegati " _____ " della presente convenzione e di seguito sinteticamente elencate:

1. _____;

2. _____;

3. _____;

4. _____;

5. _____;

6. _____;

7. _____.

Quanto alla disciplina di esecuzione di tali manufatti si rinvia ai successivi artt. 7 e seguenti. In ogni caso tutte le opere suddette dovranno essere avviate contestualmente all'inizio dei lavori dei fabbricati di interesse privato e completate entro 5 (cinque) anni a partire dalla stipula della presente convenzione e comunque prima del rilascio dell'autorizzazione di agibilità.

[CLAUSOLA ALTERNATIVA Art. 5-bis **(che non può essere invocata dal lottizzante interessato qualora le stesse opere di urbanizzazione siano state oggetto di applicazione della procedura in deroga, ai sensi dell'art. 10 del vigente regolamento comunale di assegnazione di aree per eep):** In alternativa alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria il Comune dispone la monetizzazione delle stesse a carico della parte lottizzante così come specificate nell'allegato " _____ " della presente convenzione. Tale monetizzazione, effettuata dal Settore "Assetto del Territorio" secondo la stima sommaria redatta in applicazione dell'art. 28 della LR n. 56/1980, è presuntivamente pari a complessive € _____ (€/mc

_____) salvo conguaglio, in dare od avere, da determinarsi a
consuntivo una volta appaltati, realizzati e collaudati i relativi lavori di
costruzione delle precitate opere di urbanizzazione primaria da parte del
Comune.]

Art. 6 : La parte lottizzante cede gratuitamente al Comune che accetta le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, così come esse sono individuate nel Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata allegato. Tali aree, in particolare, della superficie complessiva di mq. _____, sono evidenziate nella planimetria n. _____ - allegata alla presente convenzione sotto la lettera “ _____ ” – dal retino di colore _____ e sono quelle contraddistinte nel catasto comunale di Capurso al foglio n. _____ particelle nn. _____, giusta tipo di frazionamento n. _____ approvato dall’Agenzia del Territorio di Bari in data _____ (in atti al prot. n. _____ del _____) che si allega in copia con la lettera “ _____ ”.

MODALITA' ESECUTIVE E COLLAUDI

Art. 7 : Le opere di urbanizzazione, di cui al progetto preliminare (*redatto a cura e spese della parte lottizzante ed in conformità al D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i. ed al relativo Regolamento di Attuazione*) approvato dal Comune in data _____ con delibera di G.C. n. _____, qui allegata sotto la lettera “_____”, da acquisirsi al patrimonio indisponibile del Comune, saranno realizzate a cura e spese della parte lottizzante.

Ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 32 e 122 del D.Lgs. n. 163 del
12/04/2006 s.m.i. ed in riferimento alla determinazione n. 7 del 16/07/2009
dell'Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici (AVCP) e s.m.i., si specifica

e si prescrive quanto segue:

- L'art. 32 – comma 1, lett. g) – del su citato D. Lgs. n. 163/2006 configura una titolarità diretta della funzione di stazione appaltante in capo al privato (parte lottizzante) titolare del piano urbanistico esecutivo (di iniziativa privata);
- La parte lottizzante è tenuta ad appaltare a terzi le opere di urbanizzazione (sia quando le stesse siano realizzate a scomputo e sia quando siano realizzate a fronte di un corrispettivo costituito dall'assegnazione di una percentuale di volumetria EEP) nel rispetto di quanto previsto sia dal precitato D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i. che dalla determinazione dell'AVCP n. 7/2009 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dall'art. 5 del D.L. n. 70/2011 convertito dalla Legge _____;
- La parte lottizzante, in qualità di stazione appaltante, è esclusiva responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano al Comune e che, tra l'altro, comportano sia l'approvazione del progetto in linea tecnica ed economica e delle eventuali varianti in corso di esecuzione che la possibilità di chiedere alla parte lottizzante privata informazioni circa le modalità di svolgimento della gara d'appalto;
- Inoltre, la parte lottizzante, nella sua qualità di stazione appaltante/committente, è tenuta ad adempiere a tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione del D.Lgs. n. 81/2008 s.m.i. (sicurezza nei cantieri temporanei o mobili);
- La parte lottizzante, sia durante la fase di affidamento dei relativi lavori

	a terzi che durante la fase costruttiva, è tenuta ad effettuare tutte le	
	comunicazioni all'Osservatorio regionale previste dall'AVCP;	
	➤ Ai sensi dell'art.5 comma 2 del D.L. n. 70/2011, convertito con legge	
	n._____del _____ (il quale ha integrato l'articolo 16 del	
	D.P.R. n. 380/01), nell'ambito degli strumenti attuativi e limitatamente	
	alle sole opere di urbanizzazione primaria di importo complessivo sotto	
	soglia (art. 28 del D.Lgs. n. 163/06), l'art. 122 comma 8 del D.Lgs. n.	
	163/06 non trova applicazione. Pertanto, la loro realizzazione può	
	avvenire direttamente da parte dei lottizzanti (se essi sono imprese in	
	possesso della necessaria qualificazione richiesta dal D.Lgs. n.	
	163/2006 e relativo regolamento attuativo), ovvero a mezzo di	
	affidamento diretto (senza gara) a terzi (imprese in possesso di	
	adequata qualificazione ai sensi del precitato decreto legislativo n.	
	163/2006 s.m.i. e relativo regolamento attuativo);	
	➤ La parte lottizzante dovrà stipulare, a seguito dell'espletamento della	
	procedura di affidamento dei lavori a terzi, idoneo contratto d'appalto	
	con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione. Il contenuto di	
	detto contratto dovrà essere determinato dalla parte lottizzante ai sensi	
	degli articoli 1322 e 1323 del codice civile e sarà disciplinato dalle	
	norme del diritto civile, nel rispetto delle disposizioni contenute nella	
	presente convenzione urbanistica, nel rispetto dei principi generali	
	dell'ordinamento e delle disposizioni sulla procedura di gara (es. la	
	normativa antimafia, la normativa sulla sicurezza nei cantieri, etc.);	
	➤ A tale scopo pertanto, la parte lottizzante (sia nel caso di affidamento a	
	terzi che nel caso di realizzazione diretta), in qualità di committente	

	delle opere di urbanizzazione, a propria cura e spese, dovrà provvedere	
	a nominare secondo le vigenti disposizioni di legge:	
	1. Il/i progettista/i;	
	2. Il/i direttore/i dei lavori;	
	3. Il responsabile dei lavori (D.Lgs. n. 81/2008 s.m.i.);	
	4. Il Coordinatore per la progettazione (D.Lgs. n. 81/2008);	
	5. Il Coordinatore per l'esecuzione dei lavori (D.Lgs. n. 81/2008);	
	➤ La parte lottizzante, entro sessanta giorni dalla data di comunicazione	
	dell'intervenuta trascrizione della presente convenzione a cura del	
	Comune, dovrà provvedere a redigere, a propria cura e spese, idoneo	
	progetto definitivo (relativo alle opere di urbanizzazione a scomputo,	
	ovvero alle opere di urbanizzazione da realizzare e cedere a cura e	
	spese del lottizzante interessato a fronte del corrispettivo costituito	
	dall'assegnazione di una percentuale di volumetria di EEP di cui	
	all'art.10 del relativo regolamento) in conformità di quanto previsto dal	
	D.Lgs. n. 163/2006 s.m.i. e dal relativo regolamento di attuazione. Il	
	precitato termine potrà essere prorogato su espressa e motivata richiesta	
	della parte lottizzante;	
	➤ Detto progetto definitivo, una volta acquisiti tutti i pareri previsti per	
	legge, dovrà essere approvato dal Comune;	
	➤ La parte lottizzante, entro quarantacinque giorni dalla data di	
	comunicazione dell'intervenuta approvazione del progetto definitivo da	
	parte del Comune, dovrà provvedere a redigere, a propria cura e spese,	
	idoneo progetto esecutivo (relativo alle opere di urbanizzazione a	
	scomputo ovvero alle opere di urbanizzazione da realizzare e cedere a	

	procedere al rilascio di Agibilità parziali e provvisorie (per lotti funzionali	
	relativi a uno o più edifici) alle seguenti ulteriori condizioni:	
	- sia possibile verificare, previa acquisizione di idoneo certificato di collaudo	
	o di regolare esecuzione parziali, a cura del lottizzante, la suddivisione in lotti	
	funzionali della Maglia oggetto di pianificazione esecutiva, nonché la	
	esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione ad essi afferenti;	
	-la precitata agibilità parziale e provvisoria, avrà validità fino al successivo	
	rilascio dell'agibilità definitiva, la quale potrà avvenire esclusivamente dopo	
	l'approvazione del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione	
	relativo alla totalità delle opere di urbanizzazione di cui al presente atto di	
	convenzione , nonché alla conseguente redazione del relativo verbale di	
	consegna al Comune. Lo svincolo della cauzione di cui al successivo articolo	
	8 potrà avvenire esclusivamente dopo l'approvazione del precitato certificato	
	di collaudo/di regolare esecuzione definitivo.	
	Art. 7.2 : Il Comune, dal canto suo, si impegna ad accettare prontamente la	
	consegna delle opere di urbanizzazione realizzate dalla parte lottizzante.	
	Art. 7.3 : Il Comune può comunicare alla parte lottizzante tutte le variazioni	
	ed i perfezionamenti progettuali e/o della qualità dei materiali e delle opere	
	necessarie alla migliore realizzazione delle urbanizzazioni. La parte	
	lottizzante dal canto suo, è tenuta ad adeguare il progetto alle modifiche	
	tecniche richieste dal Comune anche mediante atti del Responsabile del	
	Settore "Assetto del Territorio".	
	Art. 7.4 : La fase del controllo sulla realizzazione delle opere di	
	urbanizzazione si svolgerà :	
	a) attraverso una sorveglianza costante dei dipendenti comunali e con la	

completa collaborazione della parte lottizzante durante tutte le fasi della realizzazione delle opere, nonché attraverso una verifica circa la funzionalità delle stesse per un periodo non inferiore a due mesi a decorrere dalla data del completamento dei lavori;

b) per lavori di importo sino a complessivi € 500.000,00== (euro cinquecentomila//00), il direttore dei lavori redigerà apposito certificato di regolare esecuzione. Conseguentemente il Responsabile del Settore “Assetto del Territorio” redigerà, in contraddittorio con la parte lottizzante, un verbale di consegna delle opere al Comune;

c) per lavori di importo superiore ad € 500.000,00== (euro cinquecentomila//00), ma non eccedente l'importo di € 1.000.000,00 (euro unmilione//00), sarà in facoltà del soggetto appaltante (parte lottizzante) poter sostituire il certificato di collaudo con quello di regolare esecuzione;

d) qualora, invece, l'importo complessivo delle opere sia superiore ai limiti su riportati le stesse dovranno essere sottoposte a collaudo in corso d'opera e dovranno essere definitivamente approvate attraverso la procedura del collaudo definitivo da espletarsi, a spese della parte lottizzante, da uno o più professionisti competenti nominati dal Comune.

Art. 7.5 : Qualora, viceversa, vengano riscontrati gravi inadempimenti, il Comune, dopo aver diffidato la parte lottizzante ad esattamente adempiere alla prestazione dovuta entro il termine di 30 giorni, potrà dichiarare decaduto il relativo permesso di costruire con conseguente inefficacia ed inoperatività della presente convenzione, senza pregiudizio per le sanzioni amministrative e penali.

Art. 7.6 : Se i lavori relativi alle opere di urbanizzazione non siano avviati

[illegible]

GARANZIE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI

URBANIZZAZIONE

Art. 8 : A garanzia dell'adempimento degli obblighi tutti della presente convenzione e con particolare ma non esclusivo riferimento alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 4.6, 4.7, 5 e 6.1, la parte lottizzante ha costituito una cauzione mediante fideiussione bancaria/assicurativa n. _____ rilasciata da _____ per un importo di € _____ (euro _____//00) corrispondente al 100% del costo delle opere di urbanizzazione di cui è prevista a suo carico la diretta realizzazione, così come risultante dal quadro economico del relativo progetto; ovvero mediante versamento di una cauzione di € _____ (euro _____//00) pari al 50% del costo delle opere di urbanizzazione di cui è prevista a suo carico la diretta realizzazione, così come risultante dal quadro economico del relativo

progetto, presso la tesoreria comunale con la causale “cauzione per l’urbanizzazione del Piano Urbanistico Esecutivo (di iniziativa privata) relativo alla maglia _____ del vigente PRG: art. 8 convenzione urbanistica di lottizzazione”.

Art. 8.1 : La garanzia suddetta potrà essere ridotta fino al limite massimo del 40% della cauzione prestata in proporzione al progressivo stato di avanzamento delle opere di cui agli artt. 4.6, 4.7, 5 e 6.1. Alla riduzione provvede il Responsabile del Settore “Assetto del Territorio” sentiti in merito, preventivamente, il Collaudatore in corso d’opera (se nominato) ed il Direttore dei Lavori.

Art. 8.2 : Il lottizzante si impegna, per sé e per gli aventi causa, ad integrare il valore della garanzia rispetto alle entità anzidette nel caso in cui il Settore “Assetto del Territorio” la ritenga insufficiente per effetto di qualsiasi fattore di carattere economico sopravvenuto ovvero nel caso in cui il suo importo dovesse essere utilizzato anche parzialmente a seguito di inadempimento di qualsiasi genere concernente gli obblighi assunti dalla parte lottizzante.

Art. 8.3 : Lo svincolo finale della suddetta cauzione avverrà a cura del Comune su richiesta della parte lottizzante ad avvenuto collaudo definitivo favorevole delle opere ovvero ad avvenuto rilascio del certificato di regolare esecuzione da parte del Direttore dei Lavori.

ONERI E CONTRIBUTI EX D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.

Art. 9 : In sede di rilascio dei permessi di costruire previsti dal piano urbanistico esecutivo (di iniziativa privata), per determinare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione sarà portata in detrazione, fino alla concorrenza, l’entità degli impegni assunti dalla parte lottizzante in sede di

	convenzione per realizzare le opere di urbanizzazione, secondo la valutazione	
	delle stesse effettuata ai sensi dell'art. 28 della legge regionale n. 56 del 1980	
	e delle tabelle annesse alle leggi regionali 6 e 66 del 1979 così come s.m.i..	
	Quanto sopra previsto, in merito alla detrazione a scomputo degli oneri, si	
	applica in via ordinaria alla quota parte di edilizia privata, nonché a quella	
	relativa all'edilizia economica e popolare, allorquando la relativa	
	assegnazione delle aree (lotti edificabili) avvenga con le procedure del bando	
	di evidenza pubblica ovvero a mezzo di assegnazione ai sensi dell'art. 4	
	(priorità) del vigente regolamento di assegnazione di aree EEP.	
	Viceversa, tale detrazione a scomputo non si applica, limitatamente alla quota	
	parte di volumetria riservata all'edilizia EEP, qualora l'assegnazione delle	
	relative aree sia avvenuta ai sensi dell'art. 10 comma 2 del precitato	
	Regolamento (Deroghe e relative condizioni per l'attuazione unitaria	
	dell'intera maglia di P.R.G. in cui ricade la quota riservata all'edilizia EEP)	
	con percentuale massima del 50% dei volumi edificabili residui riservati	
	all'EEP (non si procederà pertanto allo scomputo, limitatamente alla quota di	
	EEP, esclusivamente nei confronti del/i lottizzante/i interessato/i che avrà/nno	
	beneficiario dell'assegnazione delle precitate aree riservate all'EEP ai sensi del	
	precitato art. 10 del vigente relativo regolamento comunale).	
	Infine, la suddetta detrazione a scomputo non si applica, indistintamente per	
	tutti i lottizzanti, sia relativamente alla parte privata che alla parte di EEP del	
	PUE approvato, limitatamente all'/alle opera/e di urbanizzazione secondaria/e	
	offerta/e dal/i lottizzante/i interessato/i quale/i corrispettivo per l'assegnazione	
	della ulteriore percentuale massima del 30% di volumetria residua di EEP, e	
	precisamente nei casi di applicazione delle deroghe previste dal comma 4	

dell'articolo 10 del su citato regolamento comunale per l'assegnazione delle
aree di eep.

Art. 9.1 : Il contributo residuale per gli oneri di urbanizzazione connesso alla
realizzazione del progetto approvato ed alle urbanizzazioni da realizzare
ammonta:

- per il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria (*per la
parte privata e per quella riservata all'e.e.p. non assegnata a mezzo
delle deroghe di cui all'art. 10 del regolamento e.e.p.*): al _____
% (_____ **per cento**) del totale dovuto, da determinarsi
in base alle tabelle annesse alle leggi regionali 6 e 66 del 1979 così
come s.m.i., vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire;
- per il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria (*per la
quota-parte riservata all'e.e.p. assegnata al/ai lottizzante/i
interessato/ia mezzo delle deroghe di cui all'art. 10 del regolamento
e.e.p.*): al _____% (_____ **per cento**) del totale
dovuto, da determinarsi in base alle tabelle annesse alle leggi regionali
6 e 66 del 1979 così come s.m.i., vigenti al momento del rilascio dei
permessi di costruire;
- per il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria: al
_____ % (_____ **per cento**) del totale dovuto, da
determinarsi in base alle tabelle annesse alle leggi regionali 6 e 66 del
1979 così come s.m.i., vigenti al momento del rilascio dei permessi di
costruire;
- etc.....

[illegible]

Art. 9.2 : Il Comune determinerà, inoltre, al momento del rilascio dei permessi di costruire, a carico della parte lottizzante, il contributo commisurato al costo di costruzione, se dovuto, secondo le norme regionali vigenti (art.36 delle leggi regionali 6 e 66 del 1979 così come s.m.i.). Tale contributo sarà pagato dalla parte lottizzante con le modalità vigenti al momento del rilascio dei precitati permessi di costruire. Eventuali conguagli, in dare o in avere, saranno effettuati entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori, senza addebito di interessi.

Art. 10 : Sulle strade di piano urbanistico esecutivo non a fondo cieco eventualmente rimaste in proprietà privata graverà comunque una servitù di pubblico transito. Tali strade potranno, inoltre, subire l'eventuale allacciamento alle strade dei suoli lottizzati o lottizzandi quando ciò sia reso necessario in relazione alle peculiarità della viabilità di P.R.G. della zona.

Art. 10.1 : I condotti di fognatura, acqua, gas ed altri servizi relativi al comprensorio lottizzato potranno subire l'allacciamento a favore di suoli vicini lottizzati o lottizzandi contro la corresponsione di un congruo contributo da parte di coloro i quali traggono giovamento da tale allacciamento a favore dei proprietari che lo subiscono.

Art. 10.2 : Il contributo dei nuovi utenti di cui ai due commi che precedono, in assenza di un accordo tra le parti, sarà determinato inappellabilmente dal Comune su proposta degli uffici competenti e dovrà essere corrisposto prima che si proceda agli allacciamenti.

Art.11 : Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio della presente convenzione ove subentrino preminenti ragioni di interesse pubblico.

ALIENAZIONI, TRASFERIMENTI E TRASCRIZIONE

Art.12 : Gli oneri assunti dalla parte lottizzante relativi alla presente convenzione si trasmetteranno anche agli acquirenti dell'intero comprensorio o dei singoli lotti. Tutti gli aventi causa dalla parte lottizzante resteranno pertanto solidalmente coobbligati, assieme a quest'ultima, verso il Comune fino alla puntuale esecuzione delle obbligazioni tutte di convenzione.

Art.13 : Il presente atto sarà registrato nei termini di legge e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura del Comune sempre a spese della parte lottizzante che si riserva di chiedere le agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente.

Art.14 : La parte lottizzante, prima della sottoscrizione del presente atto, versa la somma necessaria alla registrazione della convenzione urbanistica, affidandola fiduciariamente nelle mani dell'Ufficiale rogante il quale curerà l'adempimento fiscale restando responsabile della restituzione dell'eventuale rimanenza di somma o della tempestiva richiesta alla parte lottizzante di eventuali versamenti integrativi così come precisati dagli Uffici fiscali. A carico della parte lottizzante compete l'onere di collaborare nel suo interesse al perfezionamento fiscale della convenzione.

Con modalità analoghe si procede alla trascrizione dell'atto registrato che però potrà essere delegata dall'Ufficiale rogante alla parte lottizzante.

Fino alla restituzione al Segretario comunale della nota di trascrizione della presente convenzione l'efficacia di tutte le pattuizioni resta sospesa.

Art.15 : La parte lottizzante si impegna a trasmettere, prima del rilascio o della formazione dei singoli titoli abilitativi edilizi, idoneo modulo di asservimento *(su apposito modulo predisposto dal Settore "Assetto del*

(quarantacinque per cento) della superficie territoriale totale riservata all'edilizia residenziale dal Piano Urbanistico Esecutivo approvato – l'area di sua proprietà (superficie fondiaria e relativi diritti edificatori) dell'estensione di mq. _____ (lotto n. ____; lotto n. ____ etc. del Piano Urbanistico Esecutivo), riportata in catasto comunale al fg. ____ ptc. n. _____. La maglia _____ di PRG, in cui ricade detta area, risulta compresa nel Piano di Zona adottato dal Consiglio comunale con delibera n. 19 del 28.03.1995. La precitata area è meglio individuata nella planimetria n. _____ - allegata alla presente convenzione sotto la lettera "_____".

Art. 4.2: Il corrispettivo da versare alla parte lottizzante dal Comune per l'acquisizione delle superfici individuate al comma che precede, pari alla indennità spettante per l'esproprio del suolo e del soprasuolo, è stato determinato ai sensi del D.P.R. n. 327 dell'08.06.2001 s.m.i. in € _____ (diconsi euro _____//00 centesimi).

Art. 4.3: La parte lottizzante, con la sottoscrizione della presente convenzione, dichiara di accettare la determinazione dell'indennità di espropriazione nella misura che precede, eventualmente anche a transazione e saldo d'ogni sua ragione e diritto e con rinuncia a qualsiasi ulteriore pretesa allo stesso titolo nei confronti del Comune.

Si conviene che il pagamento dell'indennità come sopra determinata avverrà entro il termine dell'esercizio finanziario successivo a quello in corso alla data della stipula della presente convenzione senza l'aggravio di interessi né di compensi aggiuntivi di sorta. In caso di ritardo saranno corrisposti gli interessi legali.

Art. 4.4: L'area oggetto di cessione, nella sua valutazione effettuata e

Art. 4.6: La parte lottizzante interessata (impresa/cooperativa di produzione e lavoro e/o loro eventuali associazioni/raggruppamenti _____) dichiara, ai sensi dell'art. 10 comma 3 del Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree riservate all'eep, di voler realizzare e cedere tutte le opere di urbanizzazione primaria, previste per l'intera maglia di lottizzazione sopra definita. A tal fine chiede, a titolo di corrispettivo, l'assegnazione delle aree, riservate all'Edilizia Economica e Popolare, pervenute al Comune per cessione volontaria, nella misura del _____% (.....per cento), dei volumi edificabili di e.e.p. residui (ancora disponibili dopo l'eventuale l'applicazione dell'art. 4 – priorità – del vigente regolamento comunale per l'assegnazione delle aree di eep), trasformati in lotti e sub-lotti funzionali e precisamente le aree contraddistinte in catasto al Fg _____ P.lle: _____ meglio evidenziate nella planimetria allegata alla presente convenzione alla lettera “ _____”.

Il Comune, con la presente convenzione, ai sensi dell'articolo 10 del su citato regolamento si impegna ad assegnare, nella misura su indicata, al precitato lottizzante interessato, le aree riservate all'edilizia economica e popolare sopra richieste. Detta assegnazione avverrà formalmente a mezzo di successiva stipula di apposita convenzione disciplinante i rapporti tra Comune e lottizzante interessato per la realizzazione della precitata quota parte di edilizia convenzionata nell'ambito del piano urbanistico esecutivo di cui alla presente convenzione urbanistica.

Il lottizzante interessato rinuncia espressamente alla clausola alternativa di cui all'art. 5 bis (relativa alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria) applicabile ai casi non oggetto di realizzazione diretta delle opere di

urbanizzazione. La suddetta monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria non potrà essere invocata neppure in caso di inadempimento agli impegni presi circa la loro esecuzione e cessione, poiché in tal caso si applicheranno le sanzioni, per inadempimento contrattuale, previste dalla convenzione (a stipularsi) di assegnazione delle aree riservate all'EEP, il cui schema è stato approvato con delibera di C.C. n. 57 dell'08.11.2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il lottizzante interessato resta obbligato alla realizzazione di tutte le suddette opere di urbanizzazione primaria, quale corrispettivo per l'assegnazione della precitata quota parte di aree destinate all'EEP sopra indicata, pertanto non potrà richiedere per le stesse e limitatamente alla quota parte di edilizia EEP, di propria competenza, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, come in dettaglio specificato al precedente art. 9. La corrispondente quota parte (delle spese connesse con la realizzazione delle urbanizzazioni primarie) di competenza dei restanti lottizzanti aventi diritto (sia parte privata che parte di edilizia economica e popolare), anticipata dal precitato lottizzante interessato assegnatario dell'e.e.p. ai sensi della precitata procedura in deroga, sarà progressivamente da esso recuperata, secondo le percentuali indicate dalla tabella di ripartizione utili/oneri allegata al PUE, in funzione dello stato di avanzamento dei lavori di costruzione delle precitate opere di urbanizzazione primaria secondo le seguenti modalità:

- a) acconto n. 1 al raggiungimento di almeno il 30% dello stato di avanzamento della realizzazione delle opere, certificato dal collaudatore in corso d'opera (se nominato) e dal direttore dei lavori;
- b) acconto n. 2 al raggiungimento di almeno il 60% dello stato di

	avanzamento della realizzazione delle opere, certificato dal	
	collaudatore in corso d'opera (se nominato) e dal direttore dei lavori;	
	c) saldo (pari al restante 40% del consuntivo lavori) dopo l'approvazione	
	del certificato di collaudo definitivo o del certificato di regolare	
	esecuzione relativo alla totalità delle precitate opere di urbanizzazione	
	primaria.	
	Il lottizzante interessato, con la sottoscrizione della presente convenzione,	
	dichiara espressamente di accettare le prescrizioni contenute nel quadro	
	economico allegato (sotto la lettera ____) in cui sono riportate, a seguito della	
	redazione del relativo progetto, tutte le spese necessarie alla realizzazione	
	delle precitate opere di urbanizzazione.	
	Art. 4.7: Il lottizzante interessato (impresa/cooperativa di produzione e lavoro	
	e/o loro eventuali associazioni/raggruppamenti _____)	
	dichiara altresì di avere titolo all'edificazione della parte privata della Maglia	
	di PRG che qui interessa (denominata “ _____”) poiché in possesso	
	del_____ % (.....per cento) della volumetria totale (intesa come	
	somma tra quella privata e quella riservata ad edilizia economica e popolare)	
	prevista dal PUE approvato, ai sensi dell'art. 10 comma 9 del regolamento	
	comunale per l'assegnazione delle aree riservate all'EEP.	
	Il lottizzante interessato dichiara avere titolo a presentare la suddetta proposta	
	organica ed unitaria relativa alla maglia _____del vigente PRG, poiché	
	non esistono altri operatori titolari di diritti reali, all'interno della precitata	
	maglia di P.R.G., titolati a presentare la proposta unitaria di cui al precitato	
	art. 10 del regolamento, ovvero che, anche in presenza di altri operatori	
	concorrenti titolati ad edificare la parte privata, possiede, rispetto ad essi, una	

	percentuale maggiore (in termini di diritti edificatori); a dimostrazione di	
	quanto sopra dichiarato ha presentato la relativa documentazione tecnico-	
	amministrativa, agli atti del Comune con	
	prot. _____ del _____	
	Oppure (in alternativa)	
	Il lottizzante interessato dichiara di poter presentare la suddetta proposta	
	organica ed unitaria relativa alla maglia _____ del vigente PRG, ai	
	sensi dell'art. 10 comma 9 del vigente Regolamento eep, in quanto in data	
	_____ presso la sede comunale, si è proceduto al sorteggio pubblico, alla	
	presenza degli operatori in possesso di percentuali identiche (in termini di	
	diritti edificatori) pari al _____%, a cura del Segretario Generale,	
	assistita dal Capo Settore A.T. e da un dipendente del Comune con funzioni di	
	segretario, come risulta dal verbale a tal fine redatto in data _____;	
	(EVENTUALE)	
	Il lottizzante interessato (impresa/cooperativa di produzione e lavoro e/o loro	
	eventuali associazioni/raggruppamenti _____) chiede, ai	
	sensi dell'art. 10 comma 4 del regolamento eep, in aggiunta alle opere di	
	urbanizzazione primaria, di voler realizzare e cedere al Comune, a propria	
	cura e spese e nel rispetto delle procedure fissate dal D.Lgs. n. 163/2006 (art.	
	32 e 122) la/e seguente/i opera/e e di urbanizzazione secondaria/e, utile/i e	
	funzionale/i al completamento dell'intervento urbanistico, quale proposta	
	unitaria:	
	Lavori di costruzione “ _____ ”	
	meglio individuata/e negli elaborati allegati alla presente alla lettera “ _____ ”	
	(ed in ogni caso inclusa/e negli elaborati scritto-grafici del progetto	

	preliminare approvato con delibera di G.C. n. _____ del _____);	
	Il lottizzante interessato dichiara che la proposta unitaria come sopra esposta è	
	stata formulata in conformità ai seguenti elaborati minimi ed indispensabili:	
	- progetto preliminare di cui al D.lgs. n. 163/2006 e relativo regolamento di	
	attuazione;	
	- computo metrico estimativo dell’/delle opera/e il cui importo complessivo	
	ammonta ad euro _____ come desunto dal quadro economico	
	redatto nel rispetto del vigente listino prezzi regionale delle opere e lavori	
	pubblici, nonché nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli di cui allo schema	
	di quadro economico approvato ed allegato alla presente convenzione.	
	Il Comune, vista la proposta unitaria prodotta dal lottizzante interessato, e	
	verificato il valore dell'opera (importo totale desunto dal quadro economico	
	allegato), a seguito di certificazione del Settore LL.PP., pari all'importo	
	complessivo di euro _____, accetta l'offerta proposta	
	relativamente alla realizzazione e cessione dell’opera di urbanizzazione	
	secondaria, come sopra meglio specificata.	
	Il lottizzante interessato chiede pertanto, quale corrispettivo della	
	realizzazione e cessione della/delle precitata/e opera/e di urbanizzazione	
	secondaria, in applicazione del metodo proporzionale stabilito ai sensi dell'art.	
	10 comma 4 del Regolamento eep, che la percentuale relativa alla quota di	
	volumetria residua di eep sia incrementata di una ulteriore percentuale pari al	
	_____% , desunta dalla seguente formula:	
	n. (1) $X\% = 30\% \text{ COSTO OPERA} / 750 \text{ MILA.}$	
	oppure	
	n. (2): $X\% = 30\% \text{ COSTO OPERA} / 400 \text{ MILA.}$	

	oppure	
	n. (3): $X\% = 30\% \text{ COSTO OPERA} / 200 \text{ MILA.}$	
	Il Comune, pertanto, in seguito a quanto sopra riportato, si dichiara	
	disponibile ad assegnare la percentuale di volumetria aggiuntiva di eep	
	desunta dalla formula n. (1) opp. (2) opp. (3) di cui sopra e pertanto,	
	formalmente, con la sottoscrizione della presente convenzione urbanistica, si	
	impegna ad assegnare – <i>a mezzo di successiva stipula di idonea convenzione</i>	
	<i>disciplinante i rapporti tra Comune e Lottizzante interessato per la</i>	
	<i>realizzazione di edilizia convenzionata</i> - al lottizzante interessato la ulteriore	
	percentuale _____% di volumetria eep residua.	
	Il lottizzante interessato resta obbligato alla realizzazione della/e precitata/e	
	opera/e di urbanizzazioni secondarie, quale corrispettivo per la su indicata	
	assegnazione della quota parte aggiuntiva di aree destinate all’EEP, pertanto	
	non potrà richiedere per la realizzazione della/e stessa/e, lo scomputo degli	
	oneri di urbanizzazione, come in dettaglio specificato al precedente art.9 (né	
	relativamente alla quota parte di edilizia privata né relativamente a quella di	
	EEP di propria competenza.	
	Detta detrazione a scomputo, per quanto di seguito riportato, non sarà	
	applicabile ne anche nei confronti degli altri lottizzanti aventi titolo ricadenti	
	nel PUE approvato.	
	Tutte le spese relative alla realizzazione e cessione della/e precitata/e opera/e	
	di urbanizzazione secondaria faranno capo esclusivamente al lottizzante	
	interessato (_____). Pertanto, per le suddette spese urbanizzative	
	e a differenza di quanto sopra stabilito per le urbanizzazioni primarie, non si	
	darà corso alla relativa ripartizione percentuale (in proporzione ai diritti	

[illegible]

	Clausole per la eventuale realizzazione privata (a scomputo) delle	
	attrezzature di urbanizzazione secondaria da inserirsi nella convenzione	
	urbanistica dopo l'art. 6 (applicabile solo nel caso in cui non si sia fatto	
	ricorso all'applicazione della deroga di cui all'art. 10 comma 4 del	
	regolamento eep, che invece prevede, quale corrispettivo alla	
	realizzazione dell'opera di urbanizzazione secondaria, l'assegnazione al	
	lottizzante di una quota parte relativa alla volumetria riservata all'eep):	
	Art. 6.1 : La parte lottizzante, inoltre, si accolla, per sé e per i suoi aventi	
	causa a qualsiasi titolo, la realizzazione a regola d'arte delle opere di	
	urbanizzazione secondaria, da scorporare dalla quota di sua pertinenza degli	
	oneri di urbanizzazione secondaria, specificate nell'allegato	
	“_____” e di seguito sinteticamente elencate:	
	1. _____;	
	2. _____;	
	3. _____;	
	4. _____;	
	Quanto alla disciplina di esecuzione di tali manufatti si rinvia ai successivi	
	artt. 7 e seguenti. In ogni caso tutte le opere suddette dovranno essere avviate	
	contestualmente all'inizio dei lavori dei fabbricati di interesse privato e	
	completate entro 5 (cinque) anni a partire dalla stipula della presente	
	convenzione e comunque prima del rilascio dell'autorizzazione di agibilità.	