

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI LUCIGNANO
Provincia di Arezzo

Rep. n. _____

**CONVENZIONE PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE
DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PIANO DI
LOTTIZZAZIONE COMPARTO UNITARIO C.04V, IN
LUCIGNANO (AR), loc. "LA CONCIA".**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila____, oggi _____ del mese di _____ (____ / ____ / 202_)
avanti al sottoscritto ufficiale rogante _____, si sono costituiti i
Signori:

Da una parte:

- _____, nato a _____ il _____, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Lucignano con sede in Lucignano (AR) Piazza del Tribunale n. 22 codice fiscale 00243790516, ai sensi dell'articolo 107 commi 2 e 3, lettera c) e 109 , del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in forza del decreto del Sindacale in data _____ prot. n. _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", il quale dichiara di agire per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. _____ del _____ che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane lettura per espressa e concorde volontà dei comparenti ;

Dall'altra parte:

- Sig. **CALDI Claudio** nato a Sinalunga (SI) il 6 dicembre 1961 e **BELLINI Andrea**, nato a Sinalunga (SI) il 14 luglio 1963, domiciliati per la carica in

Sinalunga (SI), via Leonardo da Vinci n. 2, che intervengono al presente atto nella qualità di amministratori e come tali legali rappresentanti, con poteri di firma congiunta per gli atti di straordinaria gestione della società **“LKM DISTRIBUTION S.r.l.”**, con sede in Sinalunga via Leonardo da Vinci n.2, iscritta presso il registro delle Imprese di Siena con il numero di codice fiscale 01037610522, che nel presente atto sarà indicato come “Soggetto attuatore”;

PREMESSO

- che per il sopraindicato intervento il soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree di loro proprietà e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____ è stata approvata la *Variante al piano di lottizzazione c.04V in loc. La Concia*, adottata con delibera Consiliare n°__ del _____, il cui comparto relativo comprende i terreni di proprietà della soc. LKM DISTRIBUTION S.r.l., (terreni censiti al N.C.T. del comune di Lucignano al Foglio 27 particella n°494);
- Che da parte del soggetto attuatore verrà presentata, previa acquisizione di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 146 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii, regolare istanza di Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell’intero comparto di proprietà della soc. LKM DISTRIBUTION S.r.l., posti nel luogo indicato come risulta dagli allegati elaborati grafici redatti dall’Arch. Fabio Terrosi;

tutto ciò premesso, quale parte integrante ed inscindibile del presente atto, le parti qui intervenute

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1 – OBBLIGO GENERALE

1. I Soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

2. I Soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti attuatori 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.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. L'attuazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, delle norme della presente convenzione e degli elaborati di progetto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1 I Soggetti attuatori si impegnano ad iniziare le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo redatto in conformità alle prescrizioni del DPR n. 554/99 e ss.mm.ii, che verrà approvato dal Responsabile dell'Area Governo del Territorio o dal Responsabile dell'Area Tecnica, nei termini di legge disposti dall'art. 83 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1 e ss.mm.ii .

2. Tutte le opere di urbanizzazione come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori, con possibilità di motivata proroga autorizzata dal Comune.

3. Non potranno essere accolte dichiarazioni di agibilità degli edifici precedentemente alla realizzazione delle previste opere di urbanizzazione ed al loro collaudo.

4. Fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli ulteriori adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data della presente.

ART. 3 – DISPOSIZIONI GENERALI

1. La cessione della proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, in forma gratuita a favore del Comune, avverrà con la stipula di successivo atto di trasferimento, come previsto dal successivo articolo 15.
2. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai Soggetti attuatori è attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune qualora le opere vengano realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
3. Nell'ipotesi in cui le opere di urbanizzazione primaria eseguite dai Soggetti attuatori, risultino di ammontare inferiore a quanto risultante dall' applicazione dei costi comunali per opere di urbanizzazione primaria stabiliti dall'Amministrazione Comunale nelle apposite tabelle parametriche, i lottizzanti dovranno provvedere alla integrazione finanziaria delle differenze, in applicazione del principio dello scomputo di cui all'art. 16, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite dai Soggetti attuatori, a proprie spese, in conformità al progetto esecutivo di cui al precedente articolo 2, che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro due mesi dalla stipula della convenzione.

Alcune opere di urbanizzazione primaria sono già state eseguite, con il permesso a costruire n.7 del 18.06.2013 e sono consistite nella realizzazione dei sottoservizi in Via della Concia e nella strada interna di lottizzazione, per un importo pari ad € 30.559,86 escluso oneri fiscali di legge.

Oltre a tali opere furono eseguite altresì altri lavori extra comparto, consistenti nell'asfaltatura e bitumatura di Via della Concia (1° Tratto) conformemente alle delibere della giunta del Comune di Lucignano n. 100 del 13 Giugno e n.113 del 29 Giugno 2013, per un importo di € 19.974,51 oltre oneri fiscali di legge.

Per il completamento di dette opere, dovranno essere realizzati i lavori riportati nel successivo art.5 della presente convenzione.

2. Considerato che la realizzazione diretta di un'opera di urbanizzazione, secondo le condizioni e le modalità previste dalla normativa italiana in materia urbanistica

costituisce un “appalto pubblico di lavori” ai sensi della direttiva del Consiglio 14 giugno 1993, n. 93/37/CE, i Soggetti attuatori osserveranno, per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione poste a loro carico, le normative vigenti in materia di lavori pubblici con particolare riferimento al Decreto legislativo n. 163/2006 e al D.P.R. n. 554/1999 ;

3. Le spese tecniche per la redazione del progetto delle opere di urbanizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei Soggetti attuatori.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I Soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria che ancora non sono state eseguite, così come evidenziate sugli elaborati del progetto preliminare, già in possesso dell'Amministrazione, di seguito descritte:

- a. Opere stradali tutte, ivi incluso il rilevato, il sottofondo, lo strato di usura, la delimitazione della carreggiata, cordoli, la segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- b. Realizzazione parcheggi pubblici;
- c. Illuminazione pubblica;
- d. Fognatura acque bianche e nere;
- e. Linea principale approvvigionamento idrico;
- f. Linea telefonica, linea metano e linea elettrica privata;
- g. Sistemazione 2° tratto di strada (via della Concia) extra-comparto.

2. Il costo complessivo delle suddette opere di urbanizzazione primaria, comprendenti sia le infrastrutture da realizzare sia le aree da cedere al Comune per standard urbanistici, viene determinato forfetariamente e al solo fine di disciplinare lo scomputo degli oneri, in complessive €. 47.910,78 (oltre oneri fiscali) come da computo metrico estimativo allegato al progetto preliminare.

ART. 6 – CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Verificato che, all'art. 5, il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, è stato determinato forfetariamente e al solo fine di disciplinare lo scomputo degli oneri, in complessive €. €. 47.910,78 (oltre oneri fiscali), essendo tale importo superiore a quello degli oneri tabellari calcolati per l'intervento, non sarà dovuto alcun conguaglio in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire.

ART. 7 – CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il contributo per oneri d'urbanizzazione secondaria, se dovuti, sarà conteggiato con gli importi tabellari in vigore al momento all'atto del rilascio del singolo permesso a costruire e saranno corrisposti con le modalità al momento indicate dal Comune.

ART. 8 – CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I Soggetti attuatori si obbligano a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere di urbanizzazione primaria riguardanti la lottizzazione, le quali sono di seguito elencate :

- a) Viabilità pubblica, con relativi sottoservizi;
- b) Aree per spazi di parcheggio pubblico.

2. Le aree e le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 1 saranno cedute in forma gratuita al Comune entro 60 giorni dal collaudo di cui al successivo art. 14

ART. 9 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI (CAUZIONE)

1. Soggetti attuatori hanno costituito quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, polizza assicurativa e/o bancaria per l'ammontare di €. n. _____, emessa da _____ in data ____ / ____ / _____, commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5.

2. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, i Soggetti attuatori autorizzano il Comune a disporre delle cauzioni stesse nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e

con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

3. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i Soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

4. Ancorché la polizza assicurativa/bancaria di €. _____ n. _____, emessa da _____ in data ____ / ____ / _____, sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancata o ritardato assolvimento possa 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 lottizzanti, 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. Il deposito cauzionale verrà svincolato su richiesta dei Soggetti attuatori solo ad approvazione definitiva favorevole del collaudo.

5. La polizza assicurativa di cui al comma 2, per l'adempimento dell'obbligo scaturente dall'art. 9 della presente convenzione, verrà svincolata al momento che sarà corrisposto dai Soggetti attuatori l'importo per la realizzazione della strada di Piano regolatore con le modalità di cui al comma due dell'articolo 9.

ART. 10 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. Durante l'attuazione delle opere previste nella presente convenzione e fino alla consegna delle aree e delle opere di cui al successivo art. 14 tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico dei Soggetti attuatori.

2. Qualora alla consegna delle opere citate, le stesse non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, l'atto formale di consegna sarà rinviato e il Comune provvederà ad assegnare un termine congruo ai Soggetti attuatori per il ripristino delle ottimali condizioni manutentive.

ART. 11 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il collaudo delle opere di cui al precedente art.5 dovrà avvenire secondo i disposti di cui il decreto legislativo n.163 del 2006, non prima di 60 giorni dalla ultimazione dei lavori e non oltre 180 giorni dalla medesima.

2. Tutti gli oneri afferenti il collaudo sono a carico dei Soggetti attuatori.

3. L'amministrazione vigilerà sui risultati del collaudo. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio arbitrale costituito da tre arbitri, nominati il primo dai, Soggetti attuatori, il secondo dal Comune, ed il terzo dai due arbitri di parte.

4. I Soggetti attuatori si impegnano a provvedere, assumendo a proprio completo carico tutte le spese, per riparare le imperfezioni, secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

5. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza dei Soggetti attuatori, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della Ditta Lottizzante.

ART. 12- CONSEGNA DELLE OPERE e/o DEI RILIEVI PARTICOLAREGGIATI

1. Entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'approvazione definitiva favorevole del collaudo di cui al precedente articolo i Soggetti attuatori consegneranno al Comune le aree e le opere realizzate di cui all'art. 5 mediante stipula dell'atto di trasferimento delle aree e la costituzione delle eventuali servitù.

2. Nello stesso termine di cui al comma 1 Soggetti attuatori forniranno al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite.

3. Il Comune assumerà immediatamente dopo la formalizzazione degli atti previsti al comma 1 la manutenzione e la gestione delle opere.

ART. 13 - VIGILANZA

1. In qualsiasi momento l'Amministrazione Comunale può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del progetto delle opere di urbanizzazione approvato, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni del Computo Metrico Estimativo.
2. In caso di accertate violazioni o difformità, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi ai Soggetti attuatori per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

ART. 14 - SANZIONI

1. Le inadempienze poste in essere in violazione delle destinazioni d'uso fissate nel progetto allegato e non consentite comportano l'applicazione di una penale convenzionale a carico dei Soggetti attuatori o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.
2. Per le inadempienze relative al mancato rispetto dei termini il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione dei lottizzanti e a spese degli stessi, secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando i predetti lottizzanti non vi abbiano provveduto e siano stati messi in mora con preavviso non inferiore a 90 (novanta) giorni.
3. Resta salvo il diritto del Comune al risarcimento del danno e all'incameramento della somma prestata a garanzia con polizza fidejussoria.

ART. 15 – 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 Soggetti attuatori.

ART. 16 - TRASFERIMENTO A TERZI

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree, i Soggetti attuatori, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovranno rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.
2. Soggetti attuatori e i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

ART. 17- TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Soggetti attuatori rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Soggetti attuatori autorizza 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 dello strumento urbanistico attuativo generale.
4. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dei Soggetti attuatori con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 28/06/1943, n. 666.