

## CONVENZIONE

### **PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER L'AMBITO AUC 1\_5 INTERVENTO N. 22, IN QUESTO COMUNE, IN VIA GIARDINI NORD- S.ANTONIO**

Il Comune di Pavullo nel Frignano (MO), in persona di.....nato a.....il....., residente in.....Via..... Agente nella sua qualità di ..... in forza dei poteri di rappresentanza a lui conferiti dall'art. .... del vigente Statuto comunale ed in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del .....

e

i Sig.ri:

- Montanini Filippo , nato a Bologna ..... , nella sua qualità di Legale Rappresentante delle Società SITECO srl con sede in Pavullo nel Frignano , Via Braglia n. 10 P.IVA 01995610365, il quale interviene nella sua qualità di Soggetto Attuatore del progetto unitario convenzionato.

e

### PREMESSO CHE

- La L.R. 24 marzo 2000 n° 20: “ Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio“ ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio introducendo tre nuovi strumenti di pianificazione: il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) e il Piano Operativo Comunale (P.O.C.);
- Il Comune di Pavullo è dotato degli strumenti urbanistici comunali come in appresso:
  - Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 03.02.2011;
  - Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con deliberazione consiliare n. 33 del

31/10/2013 e successiva variante n. 1/2015 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 02.04.2016;

- Piano Operativo Comunale (P.O.C.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 02.04.2016 e successive modifiche;

- Le aree oggetto della presente convenzione , risultano ricomprese nel “AUC 1\_5 Intervento 22” del RUE, modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 02.04.2016;
- In data 21.07.2016 Prot. n. 15499 è stato presentato, in conformità alle previsioni urbanistiche il Progetto Unitario Convenzionato con relativi elaborati tecnici e documentali e successive integrazioni;
- la valutazione del presente Progetto Unitario Convenzionato è avvenuta mediante l'istituto della conferenza dei servizi, le cui sedute si sono tenute in data 06.09.2016 ed in data 08.03.2017 al fine di espletare un'istruttoria congiunta degli interessi pubblici coinvolti;
- nell'ambito di tale conferenza istruttoria sono stati acquisiti i seguenti pareri:
  - nulla osta ANAS S.p.A assunto agli atti con prot n. 26278 del 27.12.2016;
  - parere ARPAE assunto agli atti con prot. n. 6944 del 05.04.2017;
  - parere HERA assunto agli atti con prot. n. 7128 del 06.04.2017;
  - parere AUSL – Servizio Igiene Pubblica assunto agli atti con prot. n.7414 del 11.04.2017;
  - parere A-MO assunto agli atti con prot. n.7739 del 14.04.2017;
  - parere del Servizio Ambiente e Protezione assunto agli atti con prot. n. 7841 del 18.04.2017;
  - parere del Servizio LL.PP. assunto agli atti con prot. n. 7928 del 19.04.2017;
  - parere del Corpo Unico di Polizia Municipale – Unione dei Comuni del Frignano assunto agli atti con prot. n. 7982 del 20.04.2017.
- la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere preventivo "FAVOREVOLE" in data 07/03/2017;
- l'istruttoria tecnica dell' Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio ha avuto esito favorevole;

- con deliberazione di Giunta Comunale n°..... del ..... è stato approvato il PUC di cui alla domanda .... Prot. n. .... e successive integrazioni;
- devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi degli artt. 8 e 14 Titolo II, Capo 1 dell'allegato B del RUE, delle obbligazioni da assumersi da parte dei soggetti attuatori per l'attuazione del Progetto Unitario Convenzionato in parola, per le quali si fa espresso richiamo agli elaborati di cui al successivo art. 3, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, posti agli atti dell'Amministrazione Comunale.

### **CONVENGONO QUANTO SEGUE:**

#### **CAPO I - OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI**

##### **ART. 1**

##### **PREMESSE**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

##### **ART. 2**

#### **DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI DEI SOGGETTI ATTUATORI DEL COMPARTO**

1. I soggetti attuatori assumono gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
2. In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa. I soggetti attuatori rimangono tuttavia obbligati in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.
3. In caso di alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.

4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

### **ART. 3**

#### **ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali del progetto unitario convenzionato, sulla base del quale sarà rilasciato il relativo titolo abilitativo, sono definite nel progetto di cui agli elaborati sotto elencati e posti agli atti dell'Amministrazione Comunale:
- 1.0 C Relazione tecnica
  - 1.1 C Norme tecniche di attuazione
  - 1.2 A Schema di convenzione
  - 1.4 B Relazione tecnica impianto di illuminazione parcheggio
  - 1.4.1 A Relazione tecnica impianto di illuminazione Area "La Chioggiola"
  - 1.5 A Relazione Geologica
  - 1.6 A Relazione sistemazione a verde
  - 1.8 A Valutazione previsionale di impatto acustico
  - 1.9 B Relazione idraulica
  - 2.0 A Planimetria rilievo planoaltimetrico
  - 2.0.1 A Planimetria rilievo planoaltimetrico sezioni trasversali
  - 2.1 B Planimetria Catastale e aree di cessione
  - 2.2 C Planimetria di progetto
  - 2.2.1 A Planimetria piano interrato di progetto
  - 2.3 C Planimetria viabilità
  - 2.4 B Planimetria fognatura
  - 2.5 B Planimetria pubblica illuminazione parcheggio
  - 2.5.1 B Planimetria pubblica illuminazione area "La Chioggiola"
  - 2.6 B Planimetria verde, area giochi e parcheggi pubblici

- 2.7 C Planimetria sistemazione area giochi
- Planimetria procedure opere pubbliche

#### **ART. 4**

### **DESTINAZIONE URBANISTICA E DIMENSIONAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE**

1. Le aree di cui alla presente Convenzione risultano classificate dal vigente PSC come “AUC – ambiti urbani consolidati” e dal vigente R.U.E. parte come “AUC \_1.2 – Ambiti consolidati saturi” e parte come “AUC\_1.5 – Porzioni degli ambiti consolidati nelle quali le eventuali trasformazioni degli insediamenti esistenti è da assoggettare a permesso di costruire convenzionato”, da attuarsi per intervento edilizio diretto mediante Progetto Unitario Convenzionato. Tali aree sono catastalmente individuate al Foglio 39 Mappali 118, 73, 406. Sono interessate dagli interventi di cui alla presente convenzione anche le aree identificate al Fogli 39, Mappali 241, 243, 270,130 di proprietà del Comune di Pavullo nel Frignano
2. Sintesi dei parametri e delle prescrizioni progettuali:
  - a. Superficie territoriale area d'intervento: mq. 5998.00
  - b. Superficie complessiva SC mq 2.849 mq
  - c. Superficie di vendita( SV): Sc mq 1499
  - d. Aree da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): mq 1387,25.  
Tale aree saranno corrisposte in parcheggi pubblici (mq 800,00, corrispondenti a 25 p.a.) e aree per la realizzazione di ciclopedonale in direzione Nord (587,25mq);
  - e. Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (U): mq 1813,00
  - f. Golfo di fermata;
  - g. Ulteriori opere inerenti la mobilità ciclabile, pedonale, carrabile e relativa segnaletica stradale.

## ART 5

### OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m., dell'art. A - 26 della Legge Regionale 20/2000 i soggetti attuatori si obbligano:

- ad eseguire e completare, in via diretta, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria – U1). Tali opere saranno cedute gratuitamente al Comune, unitamente alle aree di sedime di proprietà e a tutte le aree necessarie per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Queste aree ed opere, così come definite dall'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m. e i., sono individuabili nelle tavole di progetto poste agli atti dell'Amministrazione Comunale, e comprendono:

- 2.1 B Planimetria Catastale e aree di cessione
- 2.2 C Planimetria di progetto
- 2.3 C Planimetria viabilità
- 2.5.1 B Planimetria pubblica illuminazione area "La Chioggiola"
- 2.6 B Planimetria verde, area giochi e parcheggi pubblici
- 2.7 C Planimetria sistemazione area giochi

a) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue inamovibili, a favore del Comune di Pavullo n/F o altro soggetto indicato dal Comune stesso, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi che interessassero il comparto come opere di Urbanizzazione Primaria;

b) ad eseguire, altresì a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione sotto la sorveglianza dei competenti servizi comunali e degli altri Enti interessati, cui spetta il collaudo finale delle opere;

c) a non trasferire a terzi, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale da rilasciare

tramite apposito atto dirigenziale, le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, né a cedere le aree e le opere stesse anche nel caso di trasferimento frazionato a terzi;

d) a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;

e) a predisporre le canalizzazioni relative alla rete telefonica contestualmente alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione primaria, previo accordo tra i soggetti attuatori e l'Ente preposto, il quale dovrà apporre il visto sullo specifico elaborato progettuale;

f) a riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione ed alle altre da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche ai finitimi interventi edificatori.

2. L'Amministrazione Comunale potrà concedere agli Enti gestori la possibilità di mettere in esercizio le reti tecnologiche previo verbale di collaudo, contestualmente alla messa in funzione degli impianti, anche prima della presa in carico finale prevista dalla convenzione. Alla richiesta di presa in gestione dovranno essere allegati i certificati di regolare esecuzione in conformità alle normative di settore delle imprese esecutrici.

3. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al presente articolo devono essere iniziate prima o contestualmente al rilascio del titolo abilitativo relativo all'intervento edilizio.

4. Il grado di avanzamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al presente articolo e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità dell'edificio prima della utilizzazione di questo. L'edificio non può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 10;

5. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

## **ART 6**

### **ULTERIORI OBBLIGAZIONI**

1. I soggetti attuatori si obbligano alla realizzazione e cessione delle aree e opere di:
  - a) Realizzazione e cessione delle aree e delle opere relative al ciclopeditonale in direzione Nord su terreno identificato al Fg. 39 Mappale 118 (Tav. 2.2 C Planimetria di Progetto);
  - b) Realizzazione e cessione delle opere relative al ciclopeditonale in direzione Nord su terreno identificato al Fg. 39 Mappali 111,74,70 (Tav. Planimetria procedure opere pubbliche);
  - c) Realizzazione di golfo di fermata per mezzi pubblici in fregio alla Via Giardini Nord (Tav. 2.2 C Planimetria di Progetto);
  - d) Riqualficazione dell'aiuola in fregio alla SS.12 compresa tra via Poliziano e il golfo di fermata in progetto, situata tra Via Giardini Nord e la traversa interna, parallela alla S.S. 12 (Tav. n. 2.3 C Planimetria viabilità);
  - e) Interventi sulla viabilità esistente; incrocio tra via Giardini Nord e via Poliziano (ivi inclusi gli interventi sulla SS.12 relative alle corsie di accumulo e relativa segnaletica stradale) e realizzazione di pedonale di raccordo tra il golfo di fermata in progetto e via Poliziano ivi inclusa la relativa segnaletica stradale (Tav. n. 2.3 C Planimetria viabilità);
2. In merito alla realizzazione del ciclopeditonale di cui del precedente comma 1) lettera b), qualora il soggetto attuatore non acquisisca bonariamente le aree per indisponibilità dei privati, ai fini della loro cessione all'Amministrazione Comunale, trattandosi di opere di pubblica utilità l'Amministrazione Comunale provvederà ad attivare le procedure di esproprio. Gli oneri relativi all'indennità di esproprio o di acquisizione bonaria e quelli ad esso connessi saranno rimborsati dal soggetto attuatore all'Amministrazione Comunale.

## **ART. 7**

### **MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

#### **PRIMARIA**

1. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui ai precedenti

articoli 5 e 6, fermi restando l'obbligo di presentare in forma globale per l'intero comparto il progetto esecutivo delle opere stesse e i termini tassativi per la loro ultimazione, potrà essere attuata anche per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo e preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale. In tale caso, l'istanza di rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà esser corredata anche da cronoprogramma che precisi l'articolazione temporale di realizzazione delle opere stesse.

2. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi di rete.
3. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale per motivi di ordine generale, per sopraggiunte nuove situazioni di PSC/POC, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione. se l'eventuale onere aggiuntivo a carico della proprietà risulterà non superiore al 10% del costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato. La proprietà si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore al 10%, i soggetti attuatori si impegnano a soddisfare le richieste del Comune, dietro versamento di adeguato contributo da parte di quest'ultimo.

## **ART. 8**

### **CONDIZIONI PER L'INIZIO DEI LAVORI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il rilascio del titolo abilitativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è subordinato:
  - a) alla stipula della presente convenzione;
  - b) all'avvenuta presentazione del frazionamento regolarmente approvato da parte della Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, con l'identificazione

delle aree di urbanizzazione primaria, coerentemente con il progetto delle opere di urbanizzazione medesime;

- c) al versamento di una garanzia fideiussoria corrispondente all'importo di € 140.552,41 relativa alla realizzazione delle opere di cui ai precedenti articoli 5 e 6 e la loro cessione, come desunto dal computo metrico estimativo – (Tav. 1.3 B Computo metrico estimativo) posta agli atti dell'Amministrazione Comunale.

La polizza di fideiussione dovrà essere nella forma del “Contratto autonomo di garanzia (CAG)”, e quindi in tal senso le clausole e condizioni da inserire nella polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, sono di seguito specificate:

- rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale, al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C., ed all'impegno da parte dello stesso di rimanere obbligato con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiara il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;
- rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale all'onere di una tempestiva e diligente esecuzione nei confronti del debitore stesso di cui all'art. 1957 del C.C.;
- impegno da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale a versare l'importo totale o parziale della cauzione a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione scritta del Comune medesimo, ed in ogni caso senza opporre eccezione alcuna in merito alla validità, efficacia ed alle vicende del rapporto principale;
- svincolo dagli obblighi della cauzione mediante consegna dell'originale della polizza restituitagli dal Comune con espressa annotazione di svincolo, oppure dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi la Ditta da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;

2. I soggetti attuatori si impegnano ad integrare, su semplice richiesta del Comune, il valore della fideiussione di cui al comma 1 del presente articolo rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.

## **ART. 9**

### **OBBLIGHI DELLA PROPRIETA' IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE VERDI**

1. La proprietà dovrà attrezzare, a propria cura e spese, il verde pubblico previsto dal presente Progetto Unitario Convenzionato, in conformità al parere del Servizio Ambiente-Protezione Civile prot. n. 7841 del 18.04.2017 e al progetto delle urbanizzazioni primarie , in particolare delle tavole 2.6 B (Planimetria verde, area giochi e parcheggi pubblici) e 2.7 C (Planimetria sistemazione area giochi) agli atti dell'Amministrazione Comunale.
2. Una sistemazione diversa dell'area a verde dovrà essere preventivamente concordata ed approvata dall'Amministrazione Comunale.
3. Eventuali ritardi nella piantumazione per esigenze stagionali potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia.
4. Ogni attrezzatura dovrà essere marcata in modo leggibile e indelebile con le seguenti informazioni:
  - Indicazione del produttore/distributore;
  - Anno di costruzione;
  - Indicazione del rispetto della norma EN-1176;
  - Codice del prodotto;
  - Certificato di corretta installazione;
  - Manuale di ispezione/manutenzione.

## **ART. 10**

### **CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI E DEI CERTIFICATI DI**

#### **CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITÀ**

1. I titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi edilizi sul lotto sono subordinati:
  - a) all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato, da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire;

b) alla corresponsione integrale all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi del contributo di costruzione, oneri di U1, U2 e somme afferenti al Costo di Costruzione, salvo quanto previsto all'art.A-26 della LR 20/2000 e s.m.e.i. e dall'art. 9 comma 5 del R.U.E. – Allegato C, per le parti eseguite direttamente dal soggetto attuatore relativamente alle opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi).

2. Il rilascio del certificato di agibilità per ogni edificio è subordinato:

a) all'esistenza, al perfetto funzionamento e all'approvazione del collaudo delle opere di cui ai precedenti Art. 5 e Art. 6, lettere a), c), d) ed e). Nel caso in cui per l'intervento di cui alla lettera b) dell'art. 6 si proceda all'attivazione delle procedure espropriative o accordo bonario da parte dell'Amministrazione Comunale, il soggetto attuatore può differirne dall'attuazione fino al completamento delle procedure da parte dell'ente pubblico. Le opere in parola dovranno, comunque essere realizzate entro i successivi otto mesi dall'acquisizione delle aree.

b) al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate.

#### **ART. 11**

##### **OBBLIGHI PARTICOLARI**

1. I soggetti attuatori si impegnano a rispettare le prescrizioni impartite dagli Enti coinvolti nel procedimento di approvazione del presente Progetto Unitario Convenzionato.
2. I soggetti attuatori si obbligano altresì a garantire l'apertura al pubblico delle aree a parcheggio privato antistanti l'edificio in progetto anche nelle ore di chiusura dell'esercizio commerciale e pertanto si impegnano a delimitare le aree private, in maniera tale da garantire la fruizione di tali spazi anche fuori dall'orario di apertura.

#### **ART. 12**

##### **VARIANTI**

1. Non comportano l'attivazione delle procedure di Variante al Progetto Unitario Convenzionato e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto, ma previa approvazione del Servizio comunale competente e degli altri Enti eventualmente interessati dalle modifiche, le

modifiche che non rientrano nella definizione di variante essenziali di cui all'art. 14 bis della L.R. 23/2004 e s.m.e.i

2. Costituiscono varianti al presente Progetto Unitario Convenzionato tutte le modifiche non comprese al comma 1 del presente articolo.

### **ART. 13**

#### **VIGILANZA**

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza su tutte le fasi di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
2. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
3. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina il responsabile del procedimento per la sorveglianza relativa alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

### **ART. 14**

#### **COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le operazioni di collaudo dovranno essere svolte da un professionista abilitato a cui assegnare il ruolo e il compito di "collaudatore". Il collaudatore sarà scelto dall'Amministrazione. Gli oneri inerenti le operazioni di collaudo ivi incluso l'incarico professione del collaudatore è a carico del soggetto attuare. L'incarico professionale dovrà essere affidato al libero professionista entro tre mesi dalla comunicazione di inizio dei lavori e comunque prima della realizzazione delle opere infrastrutturali, per consentire i sopralluoghi in corso d'opera. La proprietà si obbliga a comunicare la data di inizio lavori, di eventuale sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere nonché la data di ultimazione dei lavori.
2. Il collaudatore designato dovrà comunicare in forma scritta, le date delle visite in corso d'opera e di sopralluogo finale, al competente servizio dell'Amministrazione Comunale. Le

operazioni di collaudo finale dovranno concludersi entro 180 giorni dalla comunicazione di fine lavori.

3. A seguito della richiesta di sopralluogo, il Collaudatore procede a verificare la conformità delle opere al progetto presentato, la loro regolare esecuzione e a redigere apposito verbale sottoscritto in contraddittorio fra Soggetti Attuatori, Direttore dei Lavori e Impresa Esecutrice e ne attesta l'effettiva conclusione.
4. Gli attuatori si impegnano alla massima collaborazione e assistenza al Collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché al tempestivo completamento di opere che risultino incomplete, alla sistemazione di eventuali difetti costruttivi riscontrati o di danni causati dall'attività di cantiere. In caso di inerzia da parte degli Attuatori, il Collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle Opere.
5. A seguito delle comunicazioni di cui fine lavori e ogni altra obbligazione convenzionale, il soggetto attuatore deve inoltrare all'Amministrazione comunale:
  - ✓ Dichiarazione del direttore dei lavori che attesti:
    - La conformità delle opere realizzate al progetto approvato;
    - L'esecuzione delle opere a regola d'arte;
    - Il rispetto delle disposizioni / prescrizioni dettate dagli enti preposti;
    - L'assenza di vizi occulti nella realizzazione di tutte le lavorazioni ed in particolare in relazione a quelle non più ispezionabili;
    - Collaudo delle opere in C.A. ove previsti
    - Tutte le necessarie certificazioni dei materiali utilizzati
  - ✓ la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati, con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale dei lavori, redatto e firmato dal direttore dei lavori e debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori.
  - ✓ Computo metrico a consuntivo, diviso per le diverse categorie di lavoro, e comparazione con il computo metrico del progetto approvato;

- ✓ Documentazione fotografica redatta nel corso di esecuzione dei lavori con particolare riferimento delle opere interrato e non più ispezionabili;
- ✓ Compact disk (CD) con gli elaborati grafici in formato PDF, DXF e DWG delle opere as-built;
- ✓ la dichiarazione di conformità degli impianti, ai sensi della normativa vigente, comprensiva di tutti gli allegati obbligatori;
- ✓ La presa in consegna delle opere di urbanizzazione da parte dell'A.C. è comunque subordinata all'avveramento delle seguenti condizioni:
  - a. che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;
  - b. eventuali rettifiche ai frazionamenti delle aree pubbliche che il Comune prenderà in consegna ;
  - c. che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.
- ✓ Tutte le opere di urbanizzazione dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici.
- ✓ Acquisito il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, unitamente alle certificazioni di regolare esecuzione degli impianti rilasciate dai rispettivi gestori delle reti, il Comune, verificata l'adempimento delle condizioni di cui al precedente comma 4 prenderà in carico le opere di urbanizzazione e successivamente alla stipulazione dell'atto di cessione delle opere e delle relative aree di sedime, libererà la garanzia prestata.
- ✓ Nei casi in cui l'esecuzione dei lavori sia avvenuta per stralci funzionali, autorizzati preventivamente dall'Amministrazione Comunale, L'Amministrazione Comunale verificata la regolare esecuzione e il collaudo degli stessi, potrà procedere a svincolare pro-quota la garanzia.

## **ART. 15**

### **MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. Fino all'approvazione del certificato di collaudo e all'avvenuta stipulazione e relativa registrazione dell'atto pubblico di cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle relative aree di sedime, i soggetti attuatori devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, inoltre resta in capo ai soggetti attuatori, ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere. A seguito della stipula dell'atto pubblico in parola i Soggetti Attuatori saranno liberati da qualsiasi onere e responsabilità.
2. Nei casi di presa in carico parziale la manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo finale esteso all'intero intervento.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui al comma 1, gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati. Tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai soggetti attuatori o aventi causa, ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 8, comma 1.
4. Le parti si impegnano con separato atto, qualora ne ricorrano i presupposti, a verificare la disponibilità del privato alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area destinata a verde pubblico con relativi parcheggi adiacente a via Savonarola a seguito della presa in carico dell'Amministrazione Comunale.

## **ART. 16**

### **SANZIONI**

1. Per quanto attiene la parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale potrà concedere 180 giorni per la loro regolarizzazione, trascorsi i quali si procederà a far ultimare o correggere quanto incompleto o mai eseguito utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sui soggetti attuatori l'eventuale maggiore spesa.

## **ART. 17**

### **SPESE**

1. Le spese degli atti di cessione delle aree di cui all'art. 5 e 6, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a carico dei soggetti attuatori.

## **ART. 18**

### **VALIDITÀ DELLA PRESENTE CONVENZIONE**

1. La presente convenzione urbanistica ha una validità pari a anni cinque (5) con decorrenza dalla data della stipula della stessa.
2. La presente convenzione dovrà essere stipulata entro sei mesi dalla sua approvazione.