

COMUNE DI MELDOLA

Provincia di Forlì-Cesena

Schema di convenzione da stipularsi fra il Comune di Meldola e

PREMESSO

che il Consorzio “ La Gualchiera ”, sede in Meldola (FC) V.le Roma n° 172, C.F.-P.IVA 03678070404, di seguito indicato come “soggetto attuatore”, è proprietario dell’immobile posto in Meldola, distinto al Catasto Terreni del Comune di Meldola al Foglio04, p.lle n. 14; 15; 1156;

che il suddetto immobile risulta classificato nel vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Meldola come Sub-Ambito _____;

che in data ____ il soggetto attuatore ha presentato al Comune di Meldola domanda prot.

n. ____ del _____, con allegati gli elaborati di progetto, a firma del tecnico Ing. Gabriele Salimbeni iscritto all’ordine degli ingegneri della provincia di Forlì-Cesena al n.974/A, volta ad ottenere l’approvazione del PUA in oggetto;

che il PUA è stato successivamente integrato/modificato con la presentazione di nuovi elaborati progettuali anche a seguito delle richieste degli Enti coinvolti;

che il Comune di Meldola con deliberazione della G.C. n. _____ del _____ ha approvato il PUA in argomento formato dagli elementi costitutivi previsti dal RUE vigente;

che il soggetto attuatore ha preventivamente dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

Tutto ciò premesso, previa ratifica e conferma da parte dei contraenti, volendosi che il tutto formi parte integrante e sostanziale di questo atto:

tra il Comune di Meldola, rappresentato dal Dirigente competente, e il signor,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione disciplina l’attuazione, da parte del soggetto attuatore, degli interventi di urbanizzazione all’interno e all’esterno del Comparto di cui in premessa, consistenti nella realizzazione di strade, parcheggi, aree verdi e altro come di seguito descritto.

Oggetto della presente convenzione è la disciplina degli interventi di urbanizzazione e dell’attività edificatoria nell’ambito del suddetto PUA.

ART.2 – DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria/secondaria, interne/esterne al Comparto, sono individuate e disciplinate elaborati di seguito elencati, approvati con deliberazione della G.C. n. del ... e depositati agli atti dell’Ufficio Urbanistica con prot. ...

(elenco elaborati) ...

Le opere di urbanizzazione consistono in:

- a) spazi di sosta e parcheggio e relative aree di manovra della superficie complessiva di mq....;
- b) aree a verde della superficie complessiva di mq....;
- c) fognature;
- d) pubblica illuminazione;
- e) spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- f) allacciamenti alle reti pubbliche preesistenti;
- g) ...
- h) tutte le rimanenti opere così come meglio specificate negli elaborati progettuali.

ART. 3 – AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire i lavori in conformità agli elaborati elencati all'art. 2

nonché alle prescrizioni generali, indicate all'art. 4.

Con la presente convenzione, il Comune di Meldola delega il soggetto attuatore ad eseguire tutte quelle opere, anche se poste fuori del comparto urbanistico, quali allacciamenti di sotto-servizi, rifacimento marciapiedi ecc., che sono necessarie e funzionalmente connesse alle opere urbanistiche in oggetto, autorizzando l'occupazione dei terreni di proprietà comunale, per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse. La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorché di proprietà comunale, resta a carico del soggetto attuatore fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

ART. 4 – PRESCRIZIONI GENERALI

Il soggetto attuatore si obbliga per sé, successori ed aventi causa a:

- a) rispettare le indicazioni contenute negli elaborati del PUA, nonché le norme, prescrizioni e limiti fissati dalle NTA del RUE;
- b) garantire la salvaguardia dei diritti di terzi ed a rispondere in via diretta sollevando integralmente il Comune dalle conseguenze derivanti da eventuali violazioni e comportamenti pregiudizievoli;
- c) affidare la direzione lavori a tecnici idonei per competenza professionale al fine di garantire l'esecuzione delle opere secondo le regole d'arte, salvaguardare la pubblica incolumità, garantire una corretta conduzione del cantiere secondo le norme vigenti in materia;
- d) provvedere al mantenimento del regolare deflusso delle acque meteoriche nei fossi di scolo compreso quelli delle aree confinanti, nonché, allo spostamento dei fossi interessati dall'intervento di urbanizzazione che dovranno essere realizzati lungo i confini dei lotti, e comunque non in zone in cui sia prevista una edificazione;

- e) apprestare tutte le misure di sicurezza previste dal piano di coordinamento e dal Piano Operativo della Sicurezza in vigore in materia antinfortunistica e ad adottare tutti gli accorgimenti necessari a tutelare l'incolumità di persone e cose sia proprie che di terzi;
- f) garantire l'uso pubblico delle aree che dovranno essere cedute al Comune, dal giorno del collaudo fino alla definitiva regolarizzazione del trasferimento di proprietà;
- g) provvedere alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle opere realizzate, fino alla presa in consegna delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti o Aziende interessati;
- h) provvedere al ripristino, fino alla presa in consegna delle strade da parte del Comune, delle massicciate stradali, così come di ogni altra opera di urbanizzazione, nel caso di rottura di cavi, tubazioni, ed altri impianti, anche inerenti e derivanti dalla utilizzazione dell'area;
- i) comunicare, al momento dell'inizio lavori, il nome del tecnico collaudatore delle opere di urbanizzazione che dovrà essere scelto all'interno di una terna di Ingegneri abilitati, da richiedersi all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena; l'inosservanza di tale obbligo determina il divieto di inizio lavori; il collaudo dovrà essere effettuato a cure e spese del richiedente entro 3 (tre) mesi dalla fine lavori;
- l) effettuare le opportune prove di carico, alla presenza di un tecnico del Comune di Meldola, sullo strato di fondazione stradale in misto granulometrico stabilizzato;
- li) trasmettere, con congruo anticipo, la data dell'effettivo inizio lavori;
- m) rispettare tutte le prescrizioni impartite dagli Enti e gestori interessati nel corso dell'istruttoria;
- n) realizzare, all'interno dei singoli lotti fondiari, idonei dispositivi di laminazione delle acque meteoriche con volumi definiti negli elaborati, al fine di garantire il principio dell'invarianza idraulica;
- o) posizionare la segnaletica prescritta dal codice della strada e relativo regolamento, nonché le eventuali targhe toponomastiche con denominazione da deliberarsi da parte del Comune;
- p) richiedere al Comune di Meldola l'autorizzazione per l'apertura del passo carraio provvisorio per l'accesso a cantiere relativo all'urbanizzazione di cui trattasi;
- q) presentare all'Ufficio competente, entro 30 giorni dalla data del collaudo delle opere di urbanizzazione, la dichiarazione per i passi carrai realizzati all'interno dell'urbanizzazione e provvedere al pagamento della tassa occupazione suolo pubblico (TOSAP), secondo le modalità previste nel relativo regolamento.

Il Comune di Meldola e gli altri Enti od Aziende interessati hanno facoltà di esercitare qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i

lavori che risultassero eseguiti in difformità dei progetti. Tale facoltà non esime dalle responsabilità di legge dei tecnici progettisti e direttore dei lavori.

Il soggetto attuatore si impegna altresì, ai sensi della presente convenzione, a soddisfare eventuali richieste del dirigente competente che, per motivi di ordine generale, per sopraggiunte nuove situazioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, o per esigenze tecnologiche palesatesi in corso d'opera, comportino modificazioni delle caratteristiche delle dotazioni territoriali o alle prescrizioni particolari di cui all'allegato sub "A". Le sopracitate modifiche non devono determinare, a carico del soggetto attuatore, un onere aggiuntivo superiore al 5% del costo necessario alla realizzazione delle opere desumibile dal progetto, da calcolarsi in contraddittorio tra il soggetto attuatore ed il Comune.

ART. 5 – TITOLI ABILITATIVI E CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI
L'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo consente il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione previa stipula della presente convenzione urbanistica che dovrà avvenire entro e non oltre 3 anni dalla approvazione del PUA.

Gli interventi di nuova costruzione degli edifici possono essere attuati tramite permesso di costruire.

L'inizio lavori relativo alla costruzione degli edifici è subordinato alla realizzazione dei sottofondi delle strade di progetto, così come l'agibilità dei locali sarà subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

E' previsto la nomina del Collaudo in corso d'opera

Il Collaudatore è nominato dal comune sulla base di una terna fornita dall'ordine degli Ingegneri e dall'ordine degli architetti. La spese per collaudo sono a carico del soggetto attuatore.

ART. 6 – CONTRIBUTI CONNESSI AL TITOLO ABILITATIVO O PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E QUANTIFICAZIONE DELLE OPERE DA SCOMPUTARE

L'ammontare del contributo di costruzione dovuto per la realizzazione degli edifici (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) sarà determinato applicando le tariffe vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il contributo di costruzione, ai sensi degli artt. 27 e seguenti della L.R. 31/2002, dovrà essere corrisposto secondo quanto di seguito disciplinato:

- - ONERI DI URBANIZZAZIONE:
- - COSTO DI COSTRUZIONE: il costo di costruzione se dovuto nella misura del 100% del valore unitario riportato nelle tabelle vigenti al rilascio dei titoli abilitativi relativi ai fabbricati.

Rimane a carico del soggetto attuatore l'eventuale eccedenza dell'importo delle opere, previste e indicate al comma 4 del presente articolo, rispetto all'importo derivante dai contributi connessi alla edificazione.

ART. 7 – TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione indicate all'art. 2 dovranno essere ultimate e collaudate entro e non oltre 48 (quarantotto) mesi dalla data di stipulazione della presente convenzione e comunque prima del rilascio agibilità dei fabbricati. Convenzione che dovrà essere stipulata tassativamente entro il 1° gennaio 2023, sotto pena di decadenza. I soggetti attuatori sono pertanto tenuti a presentare la relativa istanza di permesso di costruire per dette opere di urbanizzazione entro un termine congruamente utile a consentire il rispetto delle presenti prescrizioni.

- L'Amministrazione Comunale, valutata l'opportunità in relazione al pubblico interesse e qualora non vi sia contrasto con le vigenti disposizioni di legge o di regolamento, si riserva la facoltà di prorogare il predetto termine ai sensi delle norme di legge.

In ogni caso il termine per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, compresa l'eventuale proroga, non potrà comunque superare i 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

I titoli abilitativi all'edificazione nei singoli lotti potranno essere richiesti dal momento della stipulazione della presente convenzione, e comunque non oltre 36 mesi dalla stessa, fermo restando che l'inizio lavori di edificazione dei singoli lotti potrà essere depositato non prima dell'avvenuto effettivo inizio delle opere di urbanizzazione, ed i lavori dovranno essere ultimati nei tre anni successivi all'inizio, salvo motivate proroghe che il Comune potrà concedere per comprovati motivi indipendenti dalla volontà dei singoli soggetti attuatori, e fermo restando il limite massimo di 10 anni di validità della presente convenzione

ART. 8 – CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga a cedere a titolo gratuito al Comune le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 2, nonché le aree relative, così come evidenziate nell'elaborato che si allega alla presente convenzione, e precisamente:

- a) le aree indicate con campitura rossa della superficie complessiva di mq ... circa destinate a parcheggi e marciapiedi;
- b) le aree indicate con campitura verde della superficie complessiva di mq ... circa destinate a verde pubblico;
- c) Le strade

Ai fini del presente articolo, il soggetto attuatore ha l'obbligo di produrre la necessaria documentazione, comprensiva del frazionamento delle aree inerenti le opere di urbanizzazione, entro tre mesi dalla data del collaudo, nonché di stipulare l'atto di cessione gratuita delle aree, nei tempi che saranno indicati dal Comune e comunque, entro 12 (dodici) mesi dalla data del collaudo.

Le aree destinate ad opere di urbanizzazione o su cui insistono opere di urbanizzazione, che devono essere cedute al Comune per effetto del presente articolo, non possono formare oggetto di

cessione in favore di terzi nelle alienazioni frazionate o in altri atti traslativi. L'Ufficiale rogante di tali atti dovrà verificare l'avvenuto rispetto del presente divieto.

Qualora il soggetto attuatore, successivamente alla stipulazione della presente convenzione, proceda all'alienazione dell'area sostituendo a sé altro soggetto nella posizione di attuatore, quest'ultimo subentrerà in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Il soggetto attuatore si impegna in caso di alienazione a qualsiasi titolo delle aree di cui al PUA a richiamare nel relativo atto di cessione le obbligazioni di cui alla presente convenzione, compreso l'obbligo di cedere al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione. In caso di inottemperanza in merito al trasferimento delle obbligazioni, il soggetto attuatore resta obbligato in solido, nei confronti del Comune, per le spese/danni ed oneri che questi dovesse affrontare per effetto dell'inadempimento degli acquirenti/successori.

In caso di alienazione, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

Gli oneri di alienazione delle aree comprese le spese di stipula sono a carico del soggetto attuatore

ART. 9 – VARIANTI

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma 1, devono essere autorizzate con la procedura prevista per i PUA.

ART. 10 – GARANZIE E MONETIZZAZIONE MANUTENZIONI

Il soggetto attuatore si obbliga ad esibire preliminarmente alla stipula della convenzione, a tutela della buona e corretta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione e dell'osservanza delle clausole e prescrizioni ad essa inerenti, reali e valide garanzie mediante singole fidejussioni bancarie o polizze assicurative a tempo indeterminato e comunque valide fino a formale svincolo da parte del Comune, dell'importo di €Su motivata richiesta degli interessati dette garanzie potranno essere prestate prima del deposito della domanda di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

- a) per la realizzazione di parcheggio e strada(comprensivo di segnaletica);
- b) per la realizzazione della rete di fognatura bianca;
- c) per la realizzazione del verde pubblico;
- d) per la realizzazione delle reti acqua e gas;
- e) per la realizzazione della rete di fognatura nera;
- f) per la realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione;
- g) per la realizzazione delle reti elettrica e telefonica;
- h) quale fidejussione cumulativa per l'osservanza degli obblighi di cessione e manutenzione non permanente previsti dalla presente convenzione di parcheggio, strada, rete di fognatura bianca, verde pubblico, reti di acqua, gas,

fognatura nera, impianto di pubblica illuminazione, reti elettrica, telefonica e telematica;

Le singole garanzie relative alla realizzazione di parcheggio, strada, rete di fognatura bianca, verde pubblico, reti di acqua, gas, fognatura nera, impianto di pubblica illuminazione, reti elettrica, telefonica e telematica (lettere a, b, c, d, e, f, g) potranno essere svincolate dietro formale richiesta da parte del soggetto garantito e a seguito di regolare collaudo definitivo.

La fidejussione cumulativa (lettera h), riguardante il 10% dell'intero importo delle fidejussioni, dovrà essere svincolata solo ad avvenuta acquisizione delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione.

ART. 11 – PENALI

Il soggetto attuatore si obbliga ad esibire, prima della stipula della convenzione, prova dell'avvenuto deposito cauzionale pari ad € 10.000,00 (diecimila/00) presso la Tesoreria Comunale, per l'ipotesi di ritardo rispetto ai tempi indicati al precedente art. 7.

Il Comune di Meldola è autorizzato dal soggetto attuatore a trattenere dal suddetto deposito, l'importo di € 55,00 a titolo di indennità di mora, per ogni giorno di ritardo, salvo cause di forza maggiore dimostrate dal soggetto attuatore non imputabili al medesimo.

La restituzione del deposito cauzionale potrà avvenire, a seguito di richiesta da parte del soggetto attuatore, successivamente al regolare collaudo definitivo.

Il pagamento dell'indennità di mora di cui al comma 2, del presente articolo non esime il soggetto attuatore dal risarcimento degli eventuali maggiori danni e dall'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art.42 del DPR n- 380 del 06/06/01 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e dall'art. 20 della L.R. n. 23/04 per il ritardo dei versamenti degli eventuali contributi connessi ai titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi.

La violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione, sarà contestata dall'Amministrazione Comunale al soggetto attuatore tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare, entro 60 (sessanta) giorni dal suo ricevimento, gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

Il Comune è sin d'ora autorizzato dal soggetto attuatore ad introitare gli importi delle garanzie fidejussorie, indicati al precedente articolo 10, nel periodo di vigenza delle stesse.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente ad eseguire o completare le opere di urbanizzazione in sostituzione del soggetto attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi previsti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando questi non vi abbia provveduto nei tempi e modi stabiliti dalla presente convenzione. A tal fine il soggetto attuatore autorizza fin da ora, in caso di

inadempimento, l'occupazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Meldola e conferisce il diritto di accesso, anche con mezzi meccanici, al personale addetto del Comune stesso ed agli esecutori delle opere.

ART. 12 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha una validità di anni 10(dieci) a partire dalla data di sottoscrizione della stessa.

Il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa si impegnano a trascrivere gli obblighi della presente convenzione in tutti gli atti notarili di vendita degli immobili compresi nel Comparto Urbanistico.

ART. 13 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in

ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata in via amministrativa. Qualora la controversia non sia composta in via bonaria, potrà essere devoluta all'Autorità giudiziaria competente.

ART. 14 – SPESE E TRASCRIZIONE

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, compresi quelli di cessione, e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.

La presente convenzione è da registrarsi ai sensi dell'art. 5 del DPR n.131/86.

Il Conservatore dei Registri Immobiliari è autorizzato alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

ART. 15 – NORME INTEGRATIVE

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

Sottoscritto per preventiva accettazione.

Meldola,

Firma per accettazione: