

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI VENAFRO
(Provincia di Isernia)

CONVENZIONE URBANISTICA

(ex: art. 28 LUN n. 1150/42; commi 2 e 2-bis art. 16 DPR 380/01; comma 4 art. 3, punto 5) comma 1 art. 8 e punto 2.1 c. 2 art. 7 NTA di PRG; art. 20 e comma 4 art. 36 D.Lgs 50/16)

Procedimento unico ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 per il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato per la realizzazione e cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione a servizio della media struttura di vendita da realizzarsi in Venafro (IS) lungo la - Ditta:

..... -

Formalizzazione del trasferimento delle aree per pubblici servizi e disciplina dell'esecuzione e consegna delle opere di urbanizzazione primaria.

L'anno Duemilaventidue (2022), il giorno _____ (___) del mese di _____ (___) avanti a me dott..... Segretario Generale del Comune di Venafro (IS),

*** oppure ****

dott. _____ Notaio in _____, rogante, e senza l'assistenza dei testimoni cui gli interessati, che hanno i requisiti di legge, d'accordo tra loro e con il mio consenso espressamente rinunciano, sono presenti:

da una parte:

-....., dirigente del Settore Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Venafro in forza di _____ del _____, nato a _____ il _____ cod.fisc. _____, domiciliato per la carica presso la sede municipale sita in Piazza Edoardo Cimorelli n.1 - 86079 - Venafro (IS), che rappresenta il Comune di Venafro, codice fiscale 80000270944 e P.I. 80000270944, che dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 del D.P.R. n. 62/2013, di non versare in alcuna ipotesi ostativa alla stipula del presente atto, di seguito denominato "COMUNE";

dall'altra parte:

- nato a (.....) il .../.../.... cod.fisc.: in qualità di **Legale Rappresentante della Società** con sede in al n. Cod.Fisc. e P.IVA REA, intestataria del Procedimento unico ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 per il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato con contestuale Autorizzazione Commerciale per la realizzazione di una media struttura di vendita in oggetto e proprietaria attuale dei terreni interessati dallo stesso Procedimento Unico, di seguito denominata "DITTA CONVENZIONATA".

Della identità personale delle parti e delle loro capacità giuridiche io, Segretario/Notaio rogante, sono personalmente certo.

PREMESSO CHE:

- con nota acquisita al protocollo _____ il _____ la ditta in epigrafe generalizzata, ha avanzato richiesta di approvazione del Procedimento unico ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 per il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato con

contestuale Autorizzazione Commerciale per la realizzazione di una media struttura di vendita per i terreni siti lungo la S.S. 85 Venafrana e censiti in catasto al foglio n. 18 p.lla n. 1441, di superficie complessiva mq. 14.100, ricadenti in zona C3 del vigente PRG;

- il Procedimento unico ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 per il rilascio di Permesso di Costruire Convezionato, come risultante dalla fase istruttoria e dall'iter di acquisizione dei pareri propedeutici all'approvazione, è composto dai seguenti elaborati a firma dell'ing. Giovanni Petrecca, prodotti in data _____, aggiornati in data _____, nell'ambito dell'istruttoria edilizia del Settore Urbanistica e Gestione del Territorio, e in data _____, integrazione definitiva in esito all'istruttoria urbanistica e delle opere di urbanizzazione:

ELENCO TAVOLE

Tav. 1 Localizzazione dell'area di intervento-signed - Tavola Marzo 2021
Tav. 2 Stralcio PRG vigente-compreso-signed - Tavola Marzo 2021
Tav. 3 Stralcio PSDA-signed - Tavola Marzo 2021
Tav. 4 Planimetria stato di fatto su base catastale-signed - Tavola Marzo 2021
Tav. 9 Planimetria sistemazioni esterne-signed - Tavola Marzo 2021
Tav. 10 Pianta Livello Terreno-signed - Tavola Marzo 2021
Tav. 11 Planimetria con arredi e superfici di vendita-signed - Tavola Marzo 2021
Tav. 12 Pianta delle Coperture-signed - Tavola Marzo 2021
Tav. 13 Sezioni-signed - Tavola Marzo 2021
Tav. 15 Verifiche Edilizie-signed - Tavola Marzo 2021
Tav. 17 Particolari Costruttivi-signed - Tavola Marzo 2021
Tav. 18 Particolare Accesso-signed - Tavola Marzo 2021
Tav. RG Relazione Geologica G1-G3.pdf.p7m - Tavola Marzo 2021
CLP e SABAP Tav. RF - Relazione Fotografica Integrativa.pdf - Tavola Agosto 2021
CLP e SABAP Tav. RP - Relazione Paesaggistica Integrativa-compreso-signed - Tavola Agosto 2021
CLP e SABAP Tav. Integrativa Fotoinserti.pdf - Tavola Agosto 2021
CLP e SABAP Tav. I9 Integrativa Rilievo Terreno.pdf - Tavola Agosto 2021
CLP e SABAP Tav.20Integrativa Profili stato di fatto.pdf - Tavola Agosto 2021
CLP e SABAP Tav.21 Integrativa Profili stato di fatto.pdf - Tavola Agosto 2021
CLP e SABAP Tav.22Integrativa Planimetria generale di progetto.pdf - Tavola Agosto 2021
CLP e SABAP Tav.23 Integrativa Profili stato di progetto.pdf - Tavola Agosto 2021
CLP e SABAP Tav.24 Integrativa Profili stato di progetto.pdf - Tavola Agosto 2021
CLP e SABAP Tav.25 Integrativa Prospetti e Insegne e recinzione.pdf - Tavola Agosto 2021
TAV 6A Destinazioni intera area riclassificata aprile 22.pdf - Tavola Aprile 2022
TAV 6B Destinazioni area intervento aprile 22.pdf - Tavola Aprile2022
TAV 6C Aree a standard intera area riclassificata aprile 22.pdf - Tavola Aprile 2022
TAV 6D Aree a standard area intervento aprile 22.pdf - Tavola Aprile2022
TAV 26 - Rete Fognaria aprile 22.pdf - Tavola Aprile 2022
TAV 21 - Rete Idrica e Telecom aprile22.pdf - Tavola Aprile2022
TAV 28 - Rete Enel e Pubblica Illuminazione aprile 22.pdf - Tavola Aprile2022
TAV 29 - Profili Stradale e Rete Fognaria aprile 22.pdf - Tavola Aprile 2022
TAV 30 - Viabilità e parcheggi aprile22.pdf - Tavola Aprile2022
TAV CME - Computo metrico estimativo OO.UU. aprile22.pdf-Tavola Aprile2022
TAV RT - Relazione Tecnica aprile 22.pdf - Tavola Aprile 2022
TAV RT OO.UU. - Relazione Tecnica OO.UU. aprile22.pdf -Tavola Aprile2022
TAV RTI - Relazione Tecnica integrativa riscontro nota 1085 aprile22.pdf - Tavola Aprile2022
TAV SCU - Schema Convenzione Urbanistica aprile 22.pdf - Tavola Aprile 2022

- l'intervento, consente l'organizzazione urbanistica autonoma dell'insediamento proposto, e pertanto è risultato tecnicamente e giuridicamente ammissibile mediante Permesso di Costruire Convenzionato in quanto: 1) l'intervento proposto prevede un unico fabbricato oltre a modeste opere di urbanizzazione a servizio dello stesso; 2) attualmente più della metà del terreno ricade in Fascia B1 ai sensi del Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni e pertanto allo stato attuale non è possibile realizzare ulteriori corpi di fabbrica.
- quindi il progetto prevede la cessione gratuita di spazi pubblici a soddisfo degli standards urbanistici prescritti delle NTA di PRG (zona C3), che eccede i minimi imposti dal D.M. 1444/68, per una superficie pari a mq. 1138 destinate per la Viabilità, di mq. 2.291 destinate a Superfici Pubbliche destinate ad Attrezzature Parcheggi e Verde;
- con Conferenza di Servizio decisoria semplificata in modalità asincrona, convocata con nota prot. 11643 del 21/06/2021, è stato espresso complessivamente in senso favorevole il parere all'approvazione del progetto definitivo del Procedimento unico ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 per il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato con contestuale Autorizzazione Commerciale per la realizzazione di una media struttura di vendita, mediante acquisizione dei seguenti pareri:

ELENCO PARERI:

- ANAS
 - ASREM
 - COMMISSIONE LOCALE PAESAGGIO
 - LAVORI PUBBLICI
 - REGIONE MOLISE
 - SOPRINTENDENZA
 - VIGILI DEL FUOCO
- il Procedimento unico ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 per il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato di che trattasi è stato definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. _____ del __/__/2022 unitamente allo schema della presente convenzione, provvedimento che, **seppur materialmente non allegato al presente atto unitamente agli elaborati tecnici innanzi elencati vidimati con gli estremi di approvazione, ma tenuto al fascicolo del procedimento presso il competente Ufficio comunale, ne costituisce parte integrante e sostanziale;**
 - l'esecuzione diretta da parte della ditta intestataria dell'intervento delle opere di urbanizzazione primaria di che trattasi, che costituiscono trasformazione urbanistica del territorio, comporta l'applicazione dall'art. 16 comma 2-bis del DPR 380/01, come richiamato anche dal comma 4 dell'art. 36 del D.Lgs 50/16, essendo il loro importo (calcolato ai sensi dell'art. 35 comma 9) inferiore alla soglia di cui all'art. 35 comma 1 lett. a) - € 5.548.000 – e come finalmente stabilito dall'art. 20 dello stesso D.Lgs 50/16, con la conseguenza che in questi casi non trova applicazione il D.Lgs 50/16 stesso;
 - l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 16 comma 2 DPR 380/01 comporta per la ditta intestataria/esecutrice il beneficio dell'esonero dal pagamento di quota del contributo dovuto a titolo di oneri concessori connessi all'intervento edilizio privato nella misura massima

stabilita pari al costo complessivo delle opere di urbanizzazione previsto in progetto e rimanendo comunque a carico della ditta il pagamento dell'intero importo degli oneri per urbanizzazione secondaria e del contributo calcolato sul costo di costruzione;

- del che si rende ora necessaria la stipula della presente convenzione, conseguente al rilascio del titolo edilizio per la realizzazione del fabbricato privato, ai sensi delle disposizioni normative in titolo indicate, per la formalizzazione della cessione gratuita degli spazi per pubblici servizi a soddisfo degli standards urbanistici e per la disciplina delle opere di urbanizzazione previste in oggetto;
- con la sottoscrizione della presente CONVENZIONE la DITTA CONVENZIONATA dichiara di assumere tutti gli impegni contenuti nella medesima e nei relativi allegati, nonché di essere in grado di sostenere l'onere della esecuzione diretta e a proprie spese di tutte le opere di urbanizzazione primaria inserite nel progetto approvato con la suddetta delibera di Giunta/Consiglio Comunale;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il COMUNE ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne le obbligazioni assunte dalla DITTA CONVENZIONATA.

ART. 1

(Oggetto della CONVENZIONE)

La premessa forma parte integrante dell'articolato che segue.

Con la stipula della presente CONVENZIONE, in esecuzione del dispositivo di delibera di Consiglio Comunale n. _____ del ___/___/2022:

- la DITTA CONVENZIONATA cede gratuitamente al COMUNE la piena proprietà dei terreni riportati al seguente art. 2;
- la DITTA CONVENZIONATA si obbliga, per se ed in nome e per conto dei suoi eventuali futuri aventi causa, a realizzare e cedere gratuitamente al COMUNE le opere di urbanizzazione primaria di cui al seguente art. 4, accettando tutto quanto qui di seguito stabilito;
- si stabilisce il termine di validità della presente convenzione e si disciplina, a termini delle disposizioni normative in premessa richiamate, la realizzazione, il collaudo e la riconsegna al COMUNE delle nuove opere di urbanizzazione primaria una volta ultimate, la cui esecuzione è affidata direttamente alla DITTA CONVENZIONATA, essendo esse svincolate dalla procedura di scelta del contraente come prescritta dal codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs 50/16 ancorchè sia la progettazione che l'esecuzione, la direzione, la sorveglianza, la sicurezza e il collaudo, saranno condotte sulla base delle indicazioni tecniche dello stesso Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs 50/2016 e relative linee guida ANAC, con la conseguenza che la DITTA CONVENZIONATA assume e assumerà, coerentemente alla disciplina vigente, direttamente o tramite le imprese, ditte e figure professionali da essa scelte e incaricate, la funzione di appaltatore o di esecutore in economia delle opere e delle forniture e di affidatario delle prestazioni professionali, non potendo in alcun modo disporre di eventuali economie e dovendo rispondere al COMUNE dell'intero importo come preventivato nel progetto approvato e garantito con la polizza di cui appresso.

ART. 2

(Cessione gratuita delle aree per pubblici servizi)

La DITTA CONVENZIONATA come innanzi generalizzata, con il presente atto

cede gratuitamente al COMUNE, che accetta, i terreni come di seguito censiti in catasto, dell'estensione complessiva pari a mq. 1138 destinati per la Viabilità, e di mq. 2.291 destinati a Superfici Pubbliche destinate ad Attrezzature Parcheggi e Verde, in ottemperanza al disposto normativo delle NTA di PRG vigente, che eccede i minimi imposti dal D.M. 1444/68, nell'ambito del Procedimento unico ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 e Permesso di Costruire Convenzionato lungo la S.S. 85 Venafrana, ricadente in zona C3 del vigente PRG, intestato alla DITTA CONVENZIONATA, così come individuati nel progetto approvato con delibera di C.C. n. _____ del __/__/2022 e nella **planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A"**:

- foglio n. 18 part.IIa n. _____, qualità _____ di classe ____ di superficie mq. _____ R.D. € _____ R.A. _____;
- foglio n. 18 part.IIa n. _____, qualità _____ di classe ____ di superficie mq. _____ R.D. € _____ R.A. _____.

La DITTA CONVENZIONATA ha provveduto a propria cura e spese alla redazione dei tipi di frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio di Isernia il __/__/2021 prot. _____ per l'individuazione catastale, tra le altre, della suddetta nuova particella oggetto di cessione gratuita, a seguito del quale si è venuta a configurare la nuova situazione catastale risultante dall'estratto di mappa e dalle visure **allegati al presente atto sotto la lettera "B"**.

I suoli come sopra descritti e ceduti saranno interessati, insieme ad altri già di proprietà del COMUNE, dalle opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli seguenti.

La DITTA CONVENZIONATA richiama quale provenienza l'atto di fusione ed incorporazione rep. 53885 del 12/05/2006 per notaio Antonio Ventriglia di Venafro registrato a Isernia il 01/06/2006 al n. 944 ser. 1.

I comparenti dichiarano che il valore dei terreni in cessione gratuita, ai fini puramente fiscali ed in considerazione dell'uso pubblico cui sono destinati nonché del valore unitario ad essi attribuito dal Comune di Venafro ai fini ICI (ora IUC) con delibera di _____ Comunale n. _____ del _____, ammonta a €. _____ (diconsi euro _____/_____).

La DITTA CONVENZIONATA dichiara di rinunciare ad ogni iscrizione d'ufficio esonerando il responsabile dell'Agenzia del Territorio di Isernia, servizio di pubblicità immobiliare, da responsabilità al riguardo.

I suoli di cui innanzi vengono trasferiti a corpo, nello stato attuale di fatto e di diritto in cui li possiede legittimamente la DITTA CONVENZIONATA, con ogni inerente e relativo diritto, ragione, azione, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva.

Ai fini della certificazione urbanistica le parti hanno prodotto il certificato rilasciato dal Comune di Venafro ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/01 **allegato al presente atto sotto la lettera "D"**.

La DITTA CONVENZIONATA dichiara e garantisce la piena ed esclusiva proprietà di quanto gratuitamente ceduto e che i beni oggetto di cessione sono liberi da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, volendo rispondere verso il COMUNE per ogni ipotesi di evizione e molestia.

Il COMUNE viene immesso da oggi stesso nel pieno ed esclusivo possesso di quanto acquisito per ogni utile effetto.

ART. 3

(Caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria)

L'esecuzione diretta da parte della DITTA CONVENZIONATA delle opere di urbanizzazione nell'ambito del Procedimento Unico ad essa ditta intestato si rende

possibile in quanto il Permesso di Costruire Convenzionato costituisce trasformazione urbanistica del territorio e perciò comporta l'applicazione dall'art. 16 comma 2-bis del DPR 380/01, come richiamato anche dal comma 4 dell'art. 36 del D.Lgs 50/16, essendo l'importo delle stesse opere di urbanizzazione (calcolato ai sensi dell'art. 35 comma 9) inferiore alla soglia di cui all'art. 35 comma 1 lett. a) - € 5.548.000 – e come finalmente stabilito dall'art. 20 dello stesso D.Lgs 50/16, con la conseguenza che in questi casi non trova applicazione il D.Lgs 50/16 stesso limitatamente alle procedura di scelta del contraente.

Invece, sia la progettazione che l'esecuzione, la direzione, la sorveglianza, la sicurezza e il collaudo, saranno condotte sulla base delle indicazioni tecniche dello stesso Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs 50/2016 e relative linee guida ANAC.

Le opere di urbanizzazione primaria oggetto della presente CONVENZIONE, tutte a carico della DITTA CONVENZIONATA prevedono un costo onnicomprensivo preventivato in progetto pari a € _____ (diconsi euro _____/00) che sarà portato in detrazione ,ai sensi del comma 2 art. 16 DPR 380/01, dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il fabbricato privato previsto, mentre rimane a carico della stessa DITTA CONVENZIONATA il pagamento dell'intero importo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo commisurato al costo di costruzione.

Tali opere consisteranno nella sistemazione delle aree come sopra cedute e nella realizzazione dei servizi a rete di seguito descritti da eseguirsi, in ottemperanza ai disposti normativi di cui all'art. 28 della L.U.N. n. 1150/42, dei commi 2 e 2-bis art. 16 DPR 380/01, nell'ambito del Procedimento unico ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 per il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato lungo la SS 85 Venafrana intestato alla DITTA CONVENZIONATA come da progetto approvato con delibera di Giunta/Consiglio Comunale n° _____ del __/__/2021 ed in particolare dal sub-progetto delle opere di urbanizzazione composto dai seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI

- Tav. 1 Localizzazione dell'area di intervento-signed - Tavola Marzo 2021
- Tav. 2 Stralcio PRG vigente-compresso-signed - Tavola Marzo 2021
- Tav. 3 Stralcio PSDA-signed - Tavola Marzo 2021
- Tav. 4 Planimetria stato di fatto su base catastale-signed - Tavola Marzo 2021
- Tav. 9 Planimetria sistemazioni esterne-signed - Tavola Marzo 2021
- Tav. 10 Pianta Livello Terreno-signed - Tavola Marzo 2021
- Tav. 11 Planimetria con arredi e superfici di vendita-signed - Tavola Marzo 2021
- Tav. 12 Pianta delle Coperture-signed - Tavola Marzo 2021
- Tav. 13 Sezioni-signed - Tavola Marzo 2021
- Tav. 15 Verifiche Edilizie-signed - Tavola Marzo 2021
- Tav. 17 Particolari Costruttivi-signed - Tavola Marzo 2021
- Tav. 18 Particolare Accesso-signed - Tavola Marzo 2021
- Tav. RG Relazione Geologica G1-G3.pdf.p7m - Tavola Marzo 2021
- CLP e SABAP Tav. RF - Relazione Fotografica Integrativa.pdf - Tavola Agosto 2021
- CLP e SABAP Tav. RP - Relazione Paesaggistica Integrativa-compresso-signed - Tavola Agosto 2021
- CLP e SABAP Tav. Integrativa Fotoinserimenti.pdf - Tavola Agosto 2021
- CLP e SABAP Tav. I9 Integrativa Rilievo Terreno.pdf - Tavola Agosto 2021
- CLP e SABAP Tav.20Integrativa Profili stato di fatto.pdf - Tavola Agosto 2021
- CLP e SABAP Tav.21 Integrativa Profili stato di fatto.pdf - Tavola Agosto 2021

CLP e SABAP Tav.22Integrativa Planimetria generale di progetto.pdf - Tavola Agosto 2021
 CLP e SABAP Tav.23 Integrativa Profili stato di progetto.pdf - Tavola Agosto 2021
 CLP e SABAP Tav.24 Integrativa Profri stato di progetto.pdf - Tavola Agosto 2021
 CLP e SABAP Tav.25 Integrativa Prospetti e Insegne e recinzione.pdf - Tavola Agosto 2021
 TAV 6A Destinazioni intera area riclassificata aprile 22.pdf - Tavola Aprile 2022
 TAV 6B Destinazioni area intervento aprile 22.pdf - Tavola Aprile2022
 TAV 6C Aree a standard intera area riclassificata aprile 22.pdf - Tavola Aprile 2022
 TAV 6D Aree a standard area intervento aprile 22.pdf - Tavola Aprile2022
 TAV 26 - Rete Fognaria aprile 22.pdf - Tavola Aprile 2022
 TAV 21 - Rete Idrica e Telecom aprile22.pdf - Tavola Aprile2022
 TAV 28 - Rete Enel e Pubblica Illuminazione aprile 22.pdf - Tavola Aprile2022
 TAV 29 - Profili Stradale e Rete Fognaria aprile 22.pdf - Tavola Aprile 2022
 TAV 30 - Viabilità e parcheggi aprile22.pdf - Tavola Aprile2022
 TAV CME - Computo metrico estimativo OO.UU. aprile22.pdf-Tavola Aprile2022
 TAV RT - Relazione Tecnica aprile 22.pdf - Tavola Aprile 2022
 TAV RT OO.UU. - Relazione Tecnica OO.UU. aprile22.pdf -Tavola Aprile2022
 TAV RTI - Relazione Tecnica integrativa riscontro nota 1085 aprile22.pdf - Tavola Aprile2022
 TAV SCU - Schema Convenzione Urbanistica aprile 22.pdf - Tavola Aprile 2022

Tali opere, in sintesi, riguardano:

- realizzazione di parcheggi pubblici a raso, ivi compresa la corsia di accesso agli stalli, tramite l'esecuzione del pacchetto del corpo stradale, pavimentazione carrabile, cordonature, segnaletica orizzontale e verticale e di aiuole a raso, tutte piantumate con arbusti tappezzanti ed alberi ornamentali;
- marciapiedi di coronamento dei parcheggi, con corpo stradale, pavimentazione pedonale e cordonature;
- tratto di prolungamento dell'acquedotto comunale mediante realizzazione di rete idrica;
- sistema di smaltimento delle acque bianche meteoriche e di scarico con caditoie munite di griglia, tubazione corrugata, pozzetti di linea e confluenza;
- impianto di pubblica illuminazione con cavidotti e pozzetti per pali stradali con lampade a LED;
- posa in opera dei cavedi multiservizi di cui al comma 7-bis dell'art. 16 del DPR 380/01 (ex art. 40 L. 166/02) parallelamente all'impianto di pubblica illuminazione con pozzetti di testata e di diramazione per allaccio del fabbricato privato;
- lo scarico delle acque nere avverrà tramite la realizzazione di una rete fognante lungo la viabilità principale, che raccoglierà le varie diramazioni del corpo di fabbrica e le immetterà in una fossa Imhoff opportunamente dimensionata in quanto l'area non è servita fogna nera comunale.;

La spesa complessiva preventivata ammonta a € _____,___ come risulta dagli elaborati contabili e dal quadro economico riepilogativo e come appresso declinata, comprensiva di oneri per la sicurezza, IVA e spese tecniche e generali, come riportato in calce allo stesso quadro economico:

lavori a misura	_____,___
oneri per la sicurezza.	_____,___
IVA su lavori e sicurezza 10%	_____,___
Spese tecniche pari al ___ % dei lavori a misura	_____,___
Oneri previdenziali CNPAIA 4%	_____,___
IVA su spese tecniche 22%	_____,___

TOTALE..... _____,---

Le opere sopra descritte e come in progetto riportate rappresentano il livello minimo di finitura delle lavorazioni che la DITTA CONVENZIONATA è tenuta a eseguire prima della loro consegna definitiva al COMUNE. Pertanto la DITTA CONVENZIONATA potrà integrare le opere e prestazioni sopra elencate con ulteriori opere e prestazioni ovvero procedere alla loro modifica migliorativa, anche in corso d'opera, previo accettazione e autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico comunale competente per materia, ma non potrà sottrarre dalle stesse alcuna delle categorie di opere sopra elencate e, all'interno di ciascuna categoria, alcuna prestazione, fornitura o lavorazione necessaria per rendere le opere stesse conformi al progetto ed alla buona regola d'arte.

Le previsioni del progetto delle opere di urbanizzazione sopra richiamato hanno, in ogni caso, valore di minimo inderogabile restando comunque a carico ed onere della DITTA CONVENZIONATA qualsiasi opera complementare di finitura che si renda necessaria per l'attuazione delle previsioni secondo la migliore regola d'arte e delle reali necessità anche se non previste espressamente in detti elaborati ma verificate in corso d'opera e di collaudo.

Il progetto come approvato con la suddetta delibera di Giunta/Consiglio Comunale, non viene materialmente allegato al presente atto ma, vidimato con gli estremi della delibera di approvazione, sarà conservato agli atti dall'Ufficio comunale competente e servirà per l'accertamento della regolare esecuzione e collaudo finale delle stesse opere

ART. 4

(Progettazioni esecutive accessorie ed altri oneri tecnico-amministrativi)

Le autorizzazioni di competenza del COMUNE relative, tra l'altro, agli allacci all'acquedotto ed all'impianto di pubblica illuminazione comunali nonché all'innesto della nuova viabilità sulla SS 85 Venafrana, si intendono già tutte acquisite propedeuticamente all'approvazione del progetto dell'opera pubblica operata con delibera di Giunta/Consiglio Comunale n. ____ del __/__/2021.

Rimangono fatte salve eventuali prescrizioni in corso d'opera da parte dei competenti Servizi comunali.

E' onere della DITTA CONVENZIONATA la redazione degli eventuali ulteriori progetti esecutivi eventualmente necessari per la realizzazione di tutte le opere e categorie di lavori elencate e descritte al precedente articolo tra cui, a solo titolo indicativo, quelli strutturali per le opere di sostegno, degli impianti e la sicurezza sul cantiere, se ed in quanto previsti dalle norme vigenti per ciascuna singola categoria di lavori.

E' altresì onere della DITTA CONVENZIONATA la direzione dei lavori, sia strutturali che stradali, idraulici, impiantistici, di sistemazione del verde e di arredo urbano, previsti nelle opere in oggetto, nonché i collaudi tecnici previsti dalla normativa vigente.

In particolare è onere della DITTA CONVENZIONATA tutto quanto attiene alla sicurezza sul cantiere (ex D.Lgs. 494/94) sia per la fase di progettazione che per quella di esecuzione, comprese tutte le figure professionali e di responsabilità (coordinatore, responsabile di cantiere, responsabile del pronto soccorso e per le emergenze ecc.) se ed in quanto dovuto per norma vigente.

E' onere della DITTA CONVENZIONATA, a lavori ultimati, procedere alla eventuale variazione di categoria catastale delle aree oggetto di sistemazione e cessione, nei modi e tempi previsti dalla normativa vigente.

Tra le spese da sostenere dalla DITTA CONVENZIONATA per la redazione dei progetti e degli atti tecnico-amministrativi sopra elencati sono inclusi tutti gli

onorari per le prestazioni professionali e tutte le spese fiscali, di bollo, di accettazione e approvazione, nonché tutti i diritti comunque denominati necessari per la definizione delle pratiche amministrative relative a ciascun progetto o atto tecnico-amministrativo.

ART. 5

(Esecuzione dei lavori)

La DITTA CONVENZIONATA si obbliga, per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a dare completate le opere di urbanizzazione descritte all'art. 3 precedente in conformità con il progetto approvato con delibera di Giunta/Consiglio Comunale n. ___ del __/__/2021 ed in ossequio alle disposizioni contenute nel Procedimento unico ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 per il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato con contestuale Autorizzazione Commerciale per la realizzazione di una media struttura di vendita.

Quindi tale titolo edilizio riguarderà sia le opere private cui si riferirà, che le opere di urbanizzazione di che trattasi, che saranno comunque intestate alla DITTA CONVENZIONATA o suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Circa le responsabilità inerenti l'esecuzione dei lavori, la prestazione di servizi e le forniture per la realizzazione delle opere pubbliche in parola, nessuna esclusa, viene qui stabilito che il COMUNE ne rimane sollevato ed estraneo a qualsiasi titolo.

Per le opere impiantistiche e ovunque sia previsto ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia, dovranno essere presentate le relative denunce ed eseguiti, a cura e spese della DITTA CONVENZIONATA, i conseguenti collaudi e impiantistici.

La presa d'atto dell'avvenuto adempimento da parte della DITTA CONVENZIONATA delle obbligazioni dalla stessa assunte nell'ambito della presente CONVENZIONE, non potrà in ogni caso prescindere dalla certificazione di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione di che trattasi da rilasciarsi a cura del direttore dei lavori ai sensi dell'art. 102 e combinati del D.Lgs 50/16 nonché dell'art. 6 lett.v) Linee guida ANAC n. 3/2017.

Per ogni altro aspetto puntuale relativo alla realizzazione delle opere di che trattasi la cui gestione sarà trasferita al COMUNE successivamente al collaudo/certificato di regolare esecuzione, la DITTA CONVENZIONATA, tramite la Direzione Lavori e le altre figure tecniche e operative impegnate nell'esecuzione dei lavori e nella prestazione dei servizi e forniture, dovrà rivolgersi ai competenti Servizi comunali con cui dovranno essere stabilite preventivamente le attività operative e le caratteristiche specifiche delle componenti e dei rispettivi materiali nonché le modalità di esecuzione, allaccio, finitura, verifiche di corretta esecuzione e messa in esercizio oltre ad ogni eventuale onere amministrativo connesso.

ART. 6

(Tempi di realizzazione – Procedure di collaudo e cessione definitiva delle opere)

Le opere di urbanizzazione di che trattasi dovranno essere date completate entro il termine di validità del Procedimento unico ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 per il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato cui afferiscono (cinque anni dalla data di stipula della presente CONVENZIONE) e comunque entro il termine stabilito dal Permesso di Costruire Convenzionato, fatte salve proroghe conseguenti rinnovi dello stesso titolo edilizio strettamente necessari per cause impreviste e imprevedibili e indipendenti dalla volontà della DITTA CONVENZIONATA e suoi eventuali aventi causa e/o cause di forza maggiore.

Siccome il termine di ultimazione dei lavori relativo alle opere di urbanizzazione

coincide con quello delle opere private, essendo entrambe autorizzate con lo stesso provvedimento edilizio, non si potrà dar luogo, come previsto dalla lett. a) comma 4 art. 24 DPR 380/01, alla segnalazione certificata di agibilità dell'intero edificio privato cui sono collegate, senza la preventiva ultimazione delle opere di urbanizzazione in oggetto.

Della conclusione definitiva dei lavori la DITTA CONVENZIONATA dovrà darne tempestivo avviso al COMUNE tramite l'apposita comunicazione a cura del direttore dei lavori.

Gli accertamenti finalizzati alla regolare esecuzione finale tecnico-amministrativa, saranno effettuati dal COMUNE entro i termini e con le modalità previste dall'art. 102 e combinati del D.Lgs 50/16 e dall'art. 6 lett.v) Linee Guida ANAC n. 3/2017.

La riconsegna al COMUNE delle opere di urbanizzazione ultimate da parte della DITTA CONVENZIONATA avverrà dopo il rilascio del Certificato di Regolare Esecuzione da parte del direttore dei lavori e conseguente conferma da parte del COMUNE, previo apposito Verbale di Consegna dell'opera ultimata redatto e sottoscritto in contraddittorio da entrambe le parti.

Gli accertamenti finalizzati alla regolare esecuzione finale tecnico-amministrativa, saranno effettuati dal COMUNE.

Entro tale termine dovrà essere stata effettuata, da parte della DITTA CONVENZIONATA per conto del COMUNE proprietario, la variazione catastale relativa alla qualità delle aree interessate dalle opere e come cedute al precedente art. 2.

In ogni caso, decorsi sei mesi dalla di ultimazione delle opere previste dalla presente Convenzione, le opere si considereranno riconsegnate al COMUNE.

Ad ultimazione delle opere di urbanizzazione in oggetto e nelle more dei suddetti accertamenti finalizzati alla regolare esecuzione finale tecnico-amministrativa, saranno effettuati dal COMUNE ed alla riconsegna al COMUNE, la DITTA CONVENZIONATA potrà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità ed all'utilizzo delle opere ultimate.

ART. 7

(Direzione e sorveglianza delle opere pubbliche - Normativa di riferimento)

Ferma restando la responsabilità del Direttore dei Lavori all'uopo nominato dalla DITTA CONVENZIONATA ed a sue spese ma per conto del COMUNE, trattandosi, per le opere di urbanizzazione una volta ultimate, di opere pubbliche a tutti gli effetti, la realizzazione delle stesse è regolata dalle norme vigenti per i Lavori Pubblici ed in particolare dal codice degli appalti di cui al D.Lgs. 50/16 e relative Linee Guida ANAC.

L'alta sorveglianza sui lavori per dette opere pubbliche spetta agli organi tecnici comunali a cui viene riservata la facoltà di emettere ordini di servizio alla Direzione Lavori ed alla DITTA CONVENZIONATA, sospendere i lavori e procedere a verifiche e collaudi in corso d'opera, nei modi e nei termini di legge. Resta inoltre al COMUNE il potere della esecuzione in danno per quelle parti non ritenute idonee o non rispettose di quanto previsto nel progetto, come pure di richiedere le certificazioni di qualità dei materiali impiegati e ordinare l'allontanamento di quelli non ritenuti conformi alla buona regola dell'arte.

ART. 8

(Manutenzione delle opere)

Tutte le opere di urbanizzazione di che trattasi, e comunque tutte le opere ricadenti sulle aree pubbliche come cedute con il precedente art. 2, saranno tenute a cura della DITTA CONVENZIONATA e dei suoi aventi causa fino alla data

della loro definitiva cessione al COMUNE che avverrà come stabilito nel precedente art. 6.

ART. 9

(Scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria)

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 del DPR 380/01 dovuti dalla DITTA CONVENZIONATA per gli interventi edilizi privati previsti nel Piano di Lottizzazione Convenzionata cui sono collegate le opere di urbanizzazione di che trattasi, sarà decurtato del costo delle opere di urbanizzazione medesime come complessivamente preventivato nel progetto approvato, e più volte innanzi richiamato.

La DITTA CONVENZIONATA sarà tenuta al versamento per intero al COMUNE del contributo sul costo di costruzione e degli oneri per le urbanizzazioni secondarie.

ART. 10

(Garanzie di corretta esecuzione)

Dagli elaborati del progetto delle opere di urbanizzazione come approvato dalla Giunta/Consiglio Comunale, risulta una spesa relativa alla realizzazione delle opere stesse per complessivi € _____.

La DITTA CONVENZIONATA, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente CONVENZIONE, ha costituito garanzia per € _____ (euro _____/____) mediante polizza fidejussoria n° _____ del _____ rilasciata dalla Compagnia di Assicurazione _____ che viene **allegata alla presente CONVENZIONE sotto la lettera "C"**.

Tale polizza prevede la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta del COMUNE garantito.

Essa polizza prevede una durata di 1 (un) anno con l'obbligo del rinnovo automatico a scadenza se non preventivamente svincolata nelle forme previste dal comma 5 dell'art. 103 del D.Lgs. 50/16.

ART. 11

(Inadempimento delle obbligazioni)

Per le ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente CONVENZIONE, la DITTA CONVENZIONATA, in nome e per conto anche dei suoi eventuali futuri aventi causa, autorizza il COMUNE a disporre della garanzia di cui al precedente articolo nel modo più ampio ed in conformità al Codice Civile, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il COMUNE dovrà fare.

ART. 12

(Oneri in capo agli eventuali aventi causa del CONCESSIONARIO)

Negli atti di trasferimento della proprietà dei beni immobiliari, terreni e fabbricati, compresi nel Procedimento unico ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010 per il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato cui sono collegate le opere di urbanizzazione di che trattasi, posti in essere dalla DITTA CONVENZIONATA o da suoi eventuali futuri aventi causa, dovranno essere inserite tutte le clausole incluse nella presente CONVENZIONE per le parti interessanti i diritti e gli obblighi dei nuovi proprietari dei beni immobiliari oggetto di trasferimento della proprietà. Quindi, qualora la DITTA

CONVENZIONATA proceda ad alienazione totale o parziale degli immobili privati, edificato e/o aree, dovrà trasferire agli acquirenti anche gli oneri di cui alla presente CONVENZIONE e provvedere alla trasmissione al COMUNE della copia degli atti pubblici di compravendita entro giorni venti dalla stipula degli stessi.

In tali ipotesi la DITTA CONVENZIONATA ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidalmente responsabili verso il COMUNE dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti con la stipula della presente CONVENZIONE non potendo, in alcun caso, i nuovi proprietari opporsi alla esecuzione di lavori ovvero alla rettifica dei negozi giuridici e dei provvedimenti amministrativi che dovessero essere eventualmente disposti dal COMUNE, prima del collaudo definitivo di cui agli articoli precedenti, al fine del perfezionamento delle clausole contrattuali e disciplinari contenute nella presente CONVENZIONE.

ART. 13

(Spese ed agevolazioni fiscali)

Le spese relative alla presente CONVENZIONE sono tutte a carico della DITTA CONVENZIONATA così come sono state a carico della stessa le spese per la redazione ed approvazione del tipo di frazionamento di cui all'art. 2 precedente.

Ai sensi del comma 88 art.1 L. 205/2017 che ha integrato l'art. 20 della L.10/77, al presente atto si applica il trattamento tributario di favore di cui all'art. 32 del DPR n. 601/1973, (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali) in quanto la presente convenzione è preordinata alla trasformazione del territorio posta in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici e relativi ulteriori atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi.

ART. 14

(Valore fiscale delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree in cessione gratuita)

Ai fini fiscali viene attribuito alle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli il valore pari all'importo complessivo di progetto perciò pari a € _____,___ (euro _____/___).

Sempre ai fini fiscali, come già riportato al precedente art. 2, il valore dei terreni in cessione gratuita, in considerazione dell'uso pubblico cui sono destinati, nonchè del valore unitario ad essi attribuito dal Comune di Venafro ai fini ICI con delibera di _____ Comunale n. _____ del _____, ammonta a € _____,___ (diconsi euro _____/___).

Non si rende necessaria, a seguito delle cessioni gratuite delle aree e delle opere di urbanizzazione di che trattasi, l'emissione delle relative fatture da parte della DITTA CONVENZIONATA in applicazione della L. n. 342 del 21/11/2000 e della circolare dell'Agenzia delle Entrate – Risoluzione n. 6/E del 14/01/03 che espressamente precisa: “Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei Comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione”.

ART. 15

(Accettazione clausole)

La DITTA CONVENZIONATA accetta espressamente ogni singolo articolo della presente CONVENZIONE, nessuno escluso, e tutte le condizioni, nessuna esclusa, in essa contenute, senza alcuna riserva, eccezione e dubbio.

ART. 16

(Allegati)

Alla presente CONVENZIONE vengono allegati i seguenti atti:

- **Allegato "A"**: *Planimetria catastale di individuazione delle aree previste in cessione e sistemazione;*
- **Allegato "B"**: *visure catastali dei terreni in cessione gratuita;*
- **Allegato "C"**: *polizza fidejussoria n° _____ del _____ rilasciata dalla _____ agenzia di _____;*
- **Allegato "D"**: *Certificato di destinazione urbanistica prot. _____ del _____ rilasciato dal Comune di Venafro ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/01.*

Per quanto non espressamente allegato si rimanda alle relazioni ed atti tecnici e amministrativi di cui al progetto delle opere di urbanizzazione approvato con le citate deliberazioni di Giunta/Consiglio Comunale n. __ del __/__/2021.

Per il COMUNE:

La DITTA CONVENZIONATA:

Il ROGANTE:
