

## **SCHEMA DI CONVENZIONE PER AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “TR H” IN VIA BUONARROTI A SUMIRAGO**

Ai sensi degli artt. 28-30 della legge 457/1978 e della legge regionale 11.03.2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

Tra il Comune di SUMIRAGO. Via Luigi Rossi , nella persona del funzionario responsabile dell’Area Urbanistica – Edilizia Privata – Gestione del Territorio geom. Giuseppe Pugliese , nato a ..... il ..... e residente per la carica presso la sede comunale, giusta delega rilasciata dal Sindaco del Comune di Sumirago in data ..... prot....., in seguito nel presente atto chiamato “Comune”

e

il Signor

..... nato a ..... il .....  
residente in ....., via ....., n. ....., C.F.  
..... in qualità di proprietario delle aree censite al N.C.T., sez. Sumirago foglio n. 4 , mappali n. 1007. 1608,1447, della superficie catastale di mq. 4790 e reale di mq. 4971 , il tutto come illustrato dalle Tavole progettuali n. 4 qui allegate.

Coerenze in corpo dei terreni: Nord: mapp. 1006, Est mapp. 1014, Sud 1583, 2535,2533 , 2546, 1749, Ovest mapp. 1014.

nel presente atto in seguito nominato “Soggetto Attuatore”

### **PREMESSO**

**a)** che le aree come sopra individuate sono interessate dalle previsioni del PGT vigente in quanto parte dell’ area di trasformazione denominata TR H ove, per l’esecuzione di interventi di nuova edificazione, è necessario procedere a mezzo di Piano Attuativo secondo le prescrizioni riportate nella apposita scheda del Documento di Piano.

**b)** che in conformità ai contenuti della sopra citata scheda , il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune domanda di Attuazione di Piano Attuativo (di cui il presente schema di convenzione

costituisce parte integrante ed essenziale) costituita dagli elaborati già depositati agli atti del Comune di Sumirago ed elencati in allegato alla presente scrittura.

c) che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, con determina del..... ha certificato la rispondenza del progetto presentato alla vigenti norme edilizie ed alla prescrizioni della Scheda di riferimento del' area di trasformazione TR H,

d) che la presente convenzione deve essere trascritta presso l'Ufficio del Territorio a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Tutto ciò premesso e ritenute le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue.

### **Art. 1 Oggetto**

La presente convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra l'Amministrazione Comunale e il Soggetto Attuatore, per l'esecuzione dell'intervento destinato alla parziale realizzazione dell' intervento edilizio previsto sull' area denominata TR H in via Buonarroti per intervento a carattere residenziale ed opere di urbanizzazione Primaria/secondaria.

### **Art. 2 Durata della convenzione**

La durata della presente convenzione è fissata in \_\_\_\_\_ anni (*massimo 10*) decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore si impegna a stipulare la presente convenzione entro tre mesi dalla data di comunicazione di approvazione da parte del Responsabile dell'Ufficio. Decorso inutilmente detto termine, l'Amministrazione Comunale, previa diffida, ha facoltà di dichiarare l'avvenuta decadenza.

### **Art. 3 Trasmissione degli obblighi**

Gli obblighi assunti con la presente convenzione sono trasmissibili in tutto o in parte, previa comunicazione al Comune. Il Soggetto Attuatore resta comunque obbligato nei confronti dell'Amministrazione Comunale in caso di inadempienza degli aventi causa. Anche in tale caso valgono i disposti di cui all'art. 18 seguente.

Agli aventi causa è riconosciuta la facoltà di subentrare nelle fidejussioni in proporzione agli obblighi assunti; ai danti causa è contestualmente riconosciuta la riduzione delle fidejussioni prestate originariamente, previa rivalutazione degli obblighi ancora da assolvere.

#### **Art. 4 Programmazione degli interventi**

La volumetria edificabile totale sviluppabile sull' area TRH è pari a **mc. 3490**; L' intervento riguarda l' intera area di trasformazione e il volume in progetto risulta essere di mc. 2708,25, notevolmente inferiore a quanto consentito.

La domanda di Permesso di Costruire , cui accederà la presente convenzione, oltre agli interventi privati sviluppa il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria (da realizzarsi a scomputo del contributo di costruzione stesso) nel rispetto dei tempi e delle modalità di cui agli artt. 9,10,11,12,13 e 19 seguenti.

In caso di inadempienza nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale si riserva, previa diffida notificata o comunicata per lettera raccomandata, di subentrare nella realizzazione delle stesse.

#### **Art. 5 Cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria**

Al termine di tutti gli interventi edilizi privati che sono possibili entro il perimetro dell'area di trasformazione TR H, il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente, al Comune di Sumirago, che le accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria .

Non sono però individuate, all' interno dell' area di trasformazione, aree che possano definirsi di interesse pubblico, pertanto non sarà ceduta al Comune alcuna area.

#### **Art. 6 Cessione gratuita delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico.**

Allo stato costituiscono aree di possibile cessione al Comune quelle prospettanti la via pubblica (via Buonarroti) che l' attuatore attrezzerà a parcheggio privato; non evidenziando, il Comune, un interesse specifico per l' acquisizione dell' area identificata come parcheggio, si conviene la monetizzazione della intera superficie. Pertanto il soggetto attuatore ,al momento della stipula della presente convenzione, verserà al Comune, a titolo di Monetizzazione delle aree, la somma di €. 98624,40 Pari a € 59,00 x 1,05= €. 61,95 /Mq x mq. 1592. Il parcheggio realizzato dal soggetto attuatore sarà assoggettato ad

uso pubblico, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei proprietari ad eccezione dello sgombero neve che sarà effettuato dal Comune.

Si da atto che l'importo di Euro 98624,40 , pari alla monetizzazione delle aree mancanti, è già stato integralmente versato dal Soggetto Attuatore).

#### **Art. 7 Oneri di urbanizzazione primaria**

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono calcolati, ai sensi di legge, secondo l'importo unitario vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire o titolo equipollente cui la presente convenzione accede.

L'importo totale, calcolato in base ai valori vigenti, attualmente assomma complessivamente in Euro **10.345,52** ( x 1,20) = 12.414,62, somma che non sarà versata per effetto della realizzazione diretta delle opere di Urbanizzazione Primaria (il cui importo preventivato è di €. ....).

In caso di aumenti dell'importo unitario è previsto l'adeguamento automatico al momento della determinazione del contributo di costruzione con il concretizzarsi del titolo abilitativo.

#### **Art. 8 Oneri di urbanizzazione secondaria**

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono calcolati, ai sensi di legge, secondo l'importo unitario vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire o titolo equipollente cui la presente convenzione accede.

L'importo totale, calcolato in base ai valori vigenti, attualmente assomma complessivamente in Euro **24.861,73x 1,20= 29.834,08** , somma che non sarà versata per effetto della realizzazione diretta delle opere di Urbanizzazione .

#### **Art. 9 Realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione**

Il Soggetto Attuatore, a scomputo del contributo di costruzione dovuto (urbanizzazione primaria/secondaria), assume a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti l'intervento oggetto della presente convenzione, compresi gli oneri per la realizzazione da parte degli Enti preposti degli impianti eseguiti direttamente dagli Enti stessi, come specificato nelle Tavole e nel Computo metrico allegati alla istanza di Permesso di Costruire.

L'opera che l'Attuatore andrà a realizzare a scomputo è il tratto di fognatura delle acque nere che dovrà essere realizzato sulla via Concordia, della lunghezza di ml. 133, come descritta nell'apposito documento, con allegato computo metrico e preventivo di spesa.

Il costo delle opere di cui al periodo precedente, come risulta dal computo metrico estimativo, è maggiore dell'importo complessivo dovuto calcolato secondo i valori attuali ai sensi degli articoli 7 e 8 precedenti. Il Soggetto Attuatore assume a proprio carico l'importo eccedente, salvo conguaglio in sede di collaudo in caso di aumento dell'importo unitario del contributo di costruzione relativo.

Il Soggetto Attuatore e gli eventi causa si impegnano, pena la decadenza della presente convenzione, a inserire nei contratti stipulati con le imprese appaltatrici delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo la clausola di risoluzione di diritto del contratto stesso in caso di ritardo imputabile all'impresa appaltatrice superiore a n. 60 giorni.

Si dà atto che le garanzie finanziarie prescritte dall'art. 45 della legge regionale n. 12 dell'11.03.2005 e s.m.i. sono integralmente comprese nella garanzia fidejussoria di cui all'art. 16 seguente.

#### **Art. 10 Progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere realizzate a scomputo**

Il progetto e il computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria realizzate a scomputo allegati alla istanza di Permesso di Costruire sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Eventuali varianti migliorative del progetto esecutivo potranno essere espressamente autorizzate dal Comune, fatto salvo l'adeguamento degli importi delle fideiussioni.

Il Soggetto Attuatore assume a proprio carico gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo. Il pagamento dell'onorario al professionista incaricato dal Comune per il Collaudo, avverrà entro 60 giorni dalla presentazione della parcella relativa vistata dal Responsabile dell'Ufficio, con rivalsa in caso di inadempienza.

#### **Art. 11 Nomina del progettista, del direttore lavori e del collaudatore**

Il Soggetto Attuatore provvede alla nomina del progettista per i progetti esecutivi e del Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, garantendo solidalmente con il professionista o i professionisti incaricati dal Comune dalle maggiori spese derivanti da errori nella progettazione ai sensi dell'art. 30 della legge 109/94 e successive modificazioni ed integrazioni, mentre demandano al Comune la nomina del collaudatore, da effettuarsi in corso d'opera e

comunque non oltre un mese dall'inizio lavori o di avvalersi del competente Ufficio Lavori Pubblici.

#### **Art. 12           Obblighi del direttore lavori e del collaudatore**

Il direttore lavori è tenuto a svolgere il proprio incarico con continuità e diligenza nel rispetto delle norme di legge e della deontologia professionale, con particolare riferimento alla normativa antinfortunistica. In particolare è tenuto a segnalare tempestivamente al Comune eventuali ritardi nella realizzazione delle opere e i responsabili dei ritardi stessi in modo da permettere al Comune di irrogare le sanzioni previste e attivare gli interventi sostitutivi previsti dalla presente convenzione.

Il collaudatore è tenuto a svolgere il proprio incarico con continuità e diligenza nel rispetto delle norme di legge e della deontologia professionale. In particolare è tenuto a concordare con il direttore lavori visite in cantiere per controllare le fasi più significative della realizzazione delle singole opere. E' tenuto inoltre a presentare al Comune il certificato di collaudo entro tre mesi dalla data di ultimazione lavori comunicata dal direttore lavori.

Il Responsabile dell' Ufficio si obbliga a approvare il collaudo, se positivo, entro sei mesi dalla data di presentazione del certificato di fine lavori. In caso di ritardo, il collaudo si intende approvato, previa notifica al Responsabile dell' Ufficio con invito a provvedere entro 30 giorni.

#### **Art. 13 Tempi e modalità di esecuzione delle opere a scomputo**

L'inizio lavori delle opere di urbanizzazione a scomputo deve essere contestuale all'inizio lavori privati previsti dall'intervento, previo ottenimento del titolo abilitativo.

L'ultimazione lavori, attestata dal direttore lavori, di tutte le opere di urbanizzazione previste a scomputo deve avvenire comunque precedentemente alla consegna degli edifici ai fruitori finali e comunque prima del concretizzarsi del titolo di Agibilità del primo fabbricato.

In caso di mancato completamento degli edifici privati, le opere di urbanizzazione a scomputo dovranno comunque essere completate entro il termine di validità della Convenzione.

In caso di ritardo, tempestivamente segnalato dal direttore lavori, il Comune, dopo diffida formale al Soggetto Attuatore e agli aventi causa a ottemperare entro il termine minimo di tre mesi e massimo di un anno, eseguirà in danno le opere mancanti previa escussione della fidejussione.

#### **Art. 14           Utilizzo e manutenzione delle aree per opere di urbanizzazione e di uso pubblico**

Le aree per le opere di urbanizzazione potranno essere utilizzate per il cantiere solo sino alla fine dei lavori relativi alla realizzazione delle opere stesse. In seguito all'approvazione del collaudo saranno aperte all'uso pubblico e non potranno essere utilizzate per cantiere degli edifici privati.

I tratti di fognatura, tanto di acque chiare che nere, che l' Attuatore andrà a realizzare su aree di proprietà propria o di terzi, saranno soggetti a servitù di uso pubblico, intendendosi la possibilità da parte del Comune, di autorizzare l' allaccio di altre unità abitative.

#### **Art. 15 Contributo sul costo di costruzione**

La quota del contributo afferente al costo di costruzione ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. sarà calcolata al momento del rilascio del Permesso di Costruire o titolo equipollente cui la presente convenzione accede ( €. 25835,21)

#### **Art. 16 Garanzie finanziarie**

Il Soggetto Attuatore a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione consegna al Comune la fidejussione (o n ... fidejussioni) bancaria dell'importo complessivo di Euro \_\_\_\_\_ pari all'intero importo dovuto in base agli impegni assunti e specificamente pari alla somma dell'importo da computo metrico per le opere di urbanizzazione oggetto di realizzazione a scomputo del contributo di costruzione, dell'IVA e delle somme corrispondenti al tasso di svalutazione intercorrente dalla presente Convenzione al termine ultimo per il completamento delle opere stesse.

La fidejussione prestata deve contenere la clausola che il Soggetto Attuatore obbligato, per essere liberato dall'obbligo di pagamento del premio annuale, deve consegnare alla società garante l'originale della polizza restituitole dall'Ente garantito con autorizzazione di svincolo, oppure apposita dichiarazione liberatoria dello stesso.

E' prevista la riduzione della fidejussione in base agli obblighi assunti, fatti salvi i disposti degli artt. 7, 8, 9, 10, 11, 14 e 15 precedenti.

La quota di garanzia corrispondente all'importo delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo può essere ridotta sino al 50% a fine lavori previa stesura di collaudo provvisorio. Il restante 50% è svincolato a avvenuta approvazione dell'esito favorevole del collaudo.

### **Art. 17      Agibilità e consegna degli edifici**

Il Soggetto Attuatore e gli eventi causa si impegnano a realizzare gli edifici privati previsti entro i termini temporali stabiliti dal programma degli interventi di cui all'art. 4 precedente.

Il Soggetto Attuatore e i loro aventi causa si impegnano altresì a consegnare le unità immobiliari private ai fruitori finali solo una volta completate le opere di urbanizzazione ed a seguito di presentazione di una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Si dà atto che l'Agibilità sarà rilasciata solo dopo l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria (realizzate a scampo del contributo di costruzione).

In caso di inosservanza l'Amministrazione Comunale applicherà le sanzioni di legge e le penali previste al successivo art. 19, previa contestazione dell'inosservanza stessa.

### **Art. 18      Responsabilità solidale e inadempienze**

Il Soggetto Attuatore è solidamente responsabile dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione. In caso di inadempienza e fatto salvo quanto previsto negli artt. 12 e 13, previa diffida a adempiere entro un termine congruo in relazione all'adempimento da assolvere e comunque non inferiore a 15 giorni certificata o comunicata per lettera raccomandata all'inadempiente e agli altri responsabili, l'Amministrazione Comunale procede all'esecuzione in danno ferma restando la facoltà di escussione della fidejussione per importo pari all'ammontare dovuto aumentato delle penali previste.

In caso di inadempienze ripetute e gravi, l'Amministrazione Comunale, previa messa in mora e con preavviso di 15 giorni almeno, può sospendere i lavori. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno dell'adempimento stesso e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, l'Amministrazione Comunale revocherà i provvedimenti cautelativi di cui sopra.

### **Art.19 Penali**

In caso di inosservanza dei disposti della presente convenzione sono previste le penali seguenti:



- a) per ogni settimana di ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo il 10% dell'importo totale;
- b) per ritardo nel pagamento degli onorari del progettista, del direttore lavori e del collaudatore l'applicazione degli interessi legali alle somme dovute;
- c) per il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 17, Euro 500,00 per unità immobiliare sino a n. 6 unità immobiliari, oltre tale numero si raddoppia la sanzione per singola unità immobiliare.

**Art. 20 Spese e oneri**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore, che per quanto attiene alle tasse di registrazione chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legislazione vigente.

Sumirago, li

FIRME