SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA IL COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA E LE DITTE PROPRIETARIE:

xxxxxxx

xxxxxxx

PER L'ATTUAZIONE DELLA PRESCRIZIONE ESECUTIVA DELLA ZONA OMOGENEA – SOTTOZONA "C2/8" E LA REALIZZAZIONE DELLE RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO.

PREMESSO

Che l'area oggetto della presente convenzione risulta catastalmente individuata come segue:

foglio	part.	Estensione mq.
8	272	2.608,00
8	118	2.157,00
8	133	551,00
8	108	40,00
8	82 (parz.)	30,00
8	90 (parz.)	40,00
	Sommano	5.426,00

ed effettivamente rilevate in mq. 5.426,00.

Che per l'utilizzo a scopo edilizio dell'area suddetta è stato predisposto progetto di attuazione delle prescrizioni esecutive della sottozona C2/8 del vigente PRG per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a firma dell'Ing. Vincenzo Dimartino e del Geom. Dimartino F. Carmelo;

Che il suddetto progetto prevede la realizzazione di una volumetria complessiva pari a mc 4.092,00;

Che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espresso favorevolmente il Dirigente del III Dip.to giusta valutazione del _____;

Che in data _____ al _____ l'ufficio sanitario del comune di Santa Croce Camerina ha espresso parere favorevole _____ ;

Che lo schema della presente convenzione è stato approvato con _____ del _____ ;

Che i richiedenti dichiarano di avere la piena disponibilità dell'immobile interessato e di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno duemila____ il giorno _____ del mese di _____ nell'ufficio del Notaio_____con studio a_____in Via_____n°_____ tra la ditta proprietaria sig._____e il funzionario comunale incaricato sig. _____
nella qualità di rappresentante del Comune di Santa Croce Camerina e i signori suindicati in premessa in seguito denominati "ditta proprietaria" si conviene e stipula quanto segue.

Art. 1
ATTUAZIONE DEL PROGETTO

La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e la Ditta proprietaria in ordine alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel progetto di attuazione delle prescrizioni esecutive della sottozona C2/8 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Croce Camerina.
La ditta proprietaria, che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e la disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al predetto progetto, secondo i relativi elaborati consistenti in n. 8 tavole grafiche e n. 7 elaborati analitici che, allegati, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 2
CESSIONE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La Ditta proprietaria cede e trasferisce gratuitamente con il presente atto, al Comune di Santa Croce Camerina le aree da destinare a:

- Verde urbano di quartiere, esteso per mq. 330,00;
- Nuova sede stradale e marciapiedi (prolungamento via da denominare) estesa per mq. 650,00;
- Sede Parcheggio esteso per mq. 100;
- Marciapiede nuovo su via Psaumide e su verde di quartiere esteso per mq.70;
- Marciapiede nuovo su via U. Foscolo esteso per mq. 72;

Il tutto come indicato in progetto e non ancora di uso pubblico.
Il progetto attuativo delle prescrizioni esecutive non prevede nella sottozona interessata la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e pertanto dovranno essere interamente corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria.
La ditta proprietaria, in relazione al disposto dell'art. 5 della Legge n. 10/77 e del D.A. 31-05-77 e del provvedimento dell'Ente con il quale è determinata la quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si obbliga a corrispondere, quale quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria la somma complessiva di €. _____
per ogni metro cubo di costruzione.
Per tale versamento la ditta proprietaria potrà usufruire delle agevolazioni previste dell'art. 44 della L.R. 71/78 – rateizzazione – con l'osservanza delle condizioni fissate con atto di G.M. n. 474/1980.

Art. 3
ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La ditta proprietaria si impegna a realizzare a proprie spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria incidenti sulle relative aree in conformità al progetto approvato:

- Verde attrezzato sistemato con viali, sedute e vegetazione arborea;
- Strade e marciapiedi;
- Segnaletica stradale;
- Rete idrica e fognante;
- Rete gas metano;
- Rete di distribuzione energia elettrica;
- Rete telefonica;
- Rete Pubblica Illuminazione.
- Allacciamenti ai pubblici servizi.

La ditta proprietaria, inoltre, si impegna ed assume l'onere di eseguire le opere e quanto necessario per allacciare la zona ai pubblici servizi, in conformità al progetto e secondo le prescrizioni di capitolato speciale allegato alla presente convenzione ed in conformità alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale.
Gli importi delle opere di urbanizzazione primaria, delle quali la ditta proprietaria assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale, risultano, come da computo metrico estimativo e/o quadro economico del progetto pari ad Euro _____.
La ditta proprietaria si obbliga a realizzare tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria di cui sopra ed in conformità al progetto approvato. Le opere eseguite ed eccedenti rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria normativamente dovuti, comprensive di eventuali ulteriori spese per imprevisti, si intendono realizzate gratuitamente dalla stessa Ditta proprietaria e pertanto nulla è dovuto da parte del Comune. Pertanto la ditta proprietaria con la sottoscrizione della presente convenzione accetta, senza riserva alcuna, di realizzare gratuitamente le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra eccedenti rispetto agli oneri di urbanizzazione normativamente dovuti.
Con riferimento al procedimento di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di che trattasi trovano applicazione le disposizioni normative nazionali, regionali e locali vigenti in materia.

Art. 4
ESECUZIONE DELLE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA - TERMINI

La Ditta proprietaria si obbliga per se stessa e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad iniziare le opere di cui al precedente articolo entro 60 (sessanta) giorni dalla data di rilascio della relativa Concessione Edilizia e a completarle entro 360 giorni dall'inizio.
Qualora allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Comune può revocare il titolo rilasciato, salvo motivata richiesta di proroga da concedersi con apposito provvedimento.
L'inizio e l'ultimazione sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la ditta proprietaria.

Art. 5
COLLAUDO

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità della ditta proprietaria.
Il collaudatore è nominato dal Comune secondo la normativa vigente, su richiesta del proponente. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, sono ad esclusivo carico della ditta proprietaria.
Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.
La ditta proprietaria si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.
In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi dell'art. 11.
L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.
La ditta proprietaria è tenuta, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.
La ditta proprietaria consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni

necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, ecc).
Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune sono poste a carico della ditta proprietaria.
A seguito dell'approvazione del certificato di collaudo e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art. 10.
Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono alla ditta proprietaria fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

Art. 6
MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste nelle prescrizioni esecutive e fino alla consegna al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente l'attuazione e l'uso delle predette sono a totale carico esclusivo della ditta proprietaria.
Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, la ditta proprietaria si impegna a provvedere, assumendone a proprio carico tutte le spese, alla riparazione delle imperfezioni o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito.
Scaduto tale termine, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della ditta proprietaria.

Art.7
CONCESSIONI EDILIZIE

Il Comune rilascerà le singole concessioni edilizie relative alla sottozona, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dagli strumenti di pianificazione, dopo l'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione accertata mediante il verbale di cui al precedente art. 4, e previo pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione.

Gli importi delle opere di urbanizzazione primaria, delle quali la ditta proprietaria assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale risultano indicate nel computo metrico estimativo.

Art. 8
VIGILANZA

Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche al fine di assicurare la rispondenza dei lavori al progetto approvato ed al capitolato speciale, allegati alla presente convenzione.
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 opere di urbanizzazione.
Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la ditta proprietaria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro il termine di ultimazione di cui al precedente art. 4.
La ditta proprietaria si obbliga a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi sin d'ora quale unico responsabile per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

Art.9
CONSEGNA DELLE AREE ED OPERE

La ditta proprietaria si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di cui ai precedenti artt.

2 e 3 entro trenta giorni dalla data di collaudo con esito favorevole.
Decorso tale termine senza che si sia provveduto alla consegna ed alla redazione del relativo verbale le stesse si intendono consegnate.

Art.10
GARANZIA FIDEIUSSORIA

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, la ditta proprietaria consegna al rappresentante del Comune garanzia fideiussoria rilasciata da_____con le modalità di cui all'art. 75, commi 3, 4 e 7 del D.Lgs. n. 163 del 2006, come recepito con L.R. n. 12/2011, di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione indicate in progetto e dunque per complessivi Euro_____.
L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, prima del rilascio della concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.
La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.
La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dalla ditta proprietaria con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.
Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui all'art. 11.
La garanzia deve includere la possibilità di escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

Art.11
RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE- SANZIONI

La responsabilità in ordine all'esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico della ditta proprietaria. La verifica delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva la ditta proprietaria da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere. La ditta proprietaria si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.
Tutte le obbligazioni qui assunte dalla ditta proprietaria, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune la ditta proprietaria resta solidalmente obbligata con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.
In caso di inosservanza da parte della ditta proprietaria degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative previste dalla normativa vigente.
Il Comune intima per iscritto alla ditta proprietaria di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al periodo precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora della ditta proprietaria; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune;
b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte della ditta proprietaria all'invito a provvedere da parte del Comune per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal Comune medesimo;
c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo alla ditta proprietaria dalla convenzione e dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte della ditta proprietaria all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal Comune.
Con la presente convenzione urbanistica la ditta proprietaria autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

Art.12
CLAUSOLE FINALI

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico della ditta proprietaria. Parimenti sono a carico della ditta proprietaria tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere, nonché degli oneri richiesi dal Comune per la gestione tecnica e amministrativa del relativo di realizzazione delle opere in esecuzione della presente Convenzione.
Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.
Eventuali controversie inerenti la presente convenzione sono devolute alla competente Autorità Giudiziaria del Foro di Ragusa.

Letto, approvato e sottoscritto

La Ditta proprietaria

Il funzionario comunale incaricato