COMUNE DI VILLANOVA D'ALBENGA

PROVINCIA di SAVONA

S.U.A. DI INIZIATIVA PUBBLICA DELLA ZONA "DRZ5" individuata con D.C.C. n. 6 del 16/04/2010



Oggetto: SCHEMA PER PREDISPOSIZIONE DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE

elaborato f

data:

Progettista: Dott. Arch. Luigi Muratorio
P. zza Berlinguer 14/6, Albenga
Tel./fax 0182 - 53171

IL SINDACO

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.16 della L.R. 24/'87 ai fini del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di fabbricato da destinare ad attività produttive in Zona "DZR5" del P.R.G. del Comune di Villanova d'Albenga.

L'anno duemila…….. , oggi ..... del mese di .....nella Residenza Municipale di Villanova d'Albenga.

Avanti a me …….. Segretario del Comune di Villanova d'Albenga, autorizzato a rogare atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune, ai sensi dell' art.97, comma 4, del D.LGS. 18.8.2000, n.267, senza assistenza di testimoni per espressa rinuncia fattane dai comparenti concordemente tra loro e con il mio consenso, sono comparsi

per una parte:

- Il Comune di Villanova d'Albenga, nella persona del Responsabile dell'U.T.C., ……(cod. fisc. ……..) residente per la carica in Villanova d'Albenga, in Via Albenga n. 46, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di rappresentante del Comune di Villanova d'Albenga (cod. fisc…….) autorizzato ai sensi del vigente T.U. sull'ordinamento degli enti locali, come da poteri conferiti con ordinanza sindacale n……..del……..……

dall'altra parte il signor:

- ….……,nato a……..., residente in……..C.F.:…….. in qualità di legale rappresentante della società……..…….con sede in……(nel prosieguo del presente atto denominato anche "Soggetto Attuatore" ;

Premesso

a) che la presente convenzione disciplina i rapporti e gli obblighi derivanti dall'insediamento previsto nel lotto n……..della zona DRZ5, in esecuzione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato dal Comune di Villanova d'Albenga con le deliberazioni di C.C. n…..del…….e n….. del……..

b) che fanno quindi parte essenziale ed integrante della presente convenzione, ancorché non esplicitamente richiamati e ad essa non materialmente allegati, tutti gli atti costituenti il richiamato piano particolareggiato e così le Norme di attuazione dello S.U.A. sopradetto oltre alle disposizioni del vigente P.R.G. per la parte in cui contengono norme applicabili all'insediamento previsto;

c) che il Soggetto Attuatore è proprietario nel Comune di Villanova d'Albenga del terreno contraddistinto dal mappale n…….. del foglio n. 5 del Catasto Terreni di Villanova d'Albenga;

d) che l'area di cui sopra esaurisce la totalità di quelle private incluse nell'ambito d'intervento individuato come "Lotto n….." secondo la zonizzazione del richiamato piano particolareggiato vigente;

e) che dette aree risultano meglio individuate con campitura in rosso nella planimetria in scala 1:…….che, previa sottoscrizione delle parti, si allega alla presente Convenzione sotto la lettera "B", affinché ne faccia parte integrante e sostanziale;

f) che il Soggetto attuatore ha chiesto, con istanza in data …….prot……il rilascio di permesso di costruire per l'attuazione di quanto previsto nell'ambito d'intervento costituito dal lotto……., secondo il richiamato P.P., all'uopo allegando un progetto esecutivo anche delle pertinenti opere di urbanizzazione a firma del tecnico…….costituito dai seguenti elaborati grafici e scritti:

…….

……;

g) che sul progetto in tal modo presentato ha espresso parere favorevole la Commissione Edilizia nella seduta del ……., verbale n……;

h) che per il rilascio del permesso di costruire è necessaria la convenzione attuativa nel rispetto di quanto previsto dall'art.15 delle Norme di Attuazione dello S.U.A.;

i) che lo schema di convenzione è stato approvato dal Consiglio Comunale con la richiamata deliberazione n……del……., esecutiva;

l) che pertanto può procedersi alla stipula del presente atto che è conforme alla bozza come sopra approvata.

Tanto premesso, si stipula e conviene quanto segue.

Articolo 1

1. Il Soggetto Attuatore ……..si obbliga alla scrupolosa e fedele esecuzione del previsto intervento, in base a quanto risulta dagli elaborati di progetto presentati e dalla relativa relazione tecnica, sia per quanto riguarda l'insediamento vero e proprio, sia per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, con particolare riferimento alle opere ed alle aree oggetto di destinazione d'uso pubblico.
2. Resta salva la possibilità di varianti in sede esecutiva che dovranno comunque essere approvate dal Comune.

Articolo 2

<u>Opere di urbanizzazione e di interesse collettivo</u>

1. Il Soggetto Attuatore (per sé e/o aventi causa a qualsiasi titolo) si obbliga nei confronti del Comune di Villanova d'Albenga a realizzare a propria cura e spese ed in attuazione delle previsioni del progetto di cui in premessa, le seguenti opere di urbanizzazione e di interesse collettivo, meglio individuate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "B":

……

……

2. L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione, che dovrà conseguire preventivamente il prescritto assenso edilizio ai sensi di legge, è subordinata alla predisposizione di una progettazione esecutiva (da redigersi a cura e spese del Soggetto attuatore) ritenuta idonea dal Comune e dagli altri Enti ed Aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere.
3. Ai sensi dell'art.16, comma 2bis del D.P.R. 380/2001, le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente comma 1 (di importo inferiore alla soglia di cui all'art28, comma 1 lett.c del D.lgs. n.163/2006), verranno eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore e dovranno essere completate ed agibili prima del rilascio del certificato di agibilità relativo all'insediamento previsto nel Lotto n.……...
4. Il Soggetto attuatore si obbliga, in forza della presente convenzione, a monetizzare, al valore di €/mq. ……la superficie degli standard, eccedente quella prevista in cessione all'interno del lotto n……., pari a mq……

Articolo 3

Cessione di aree ed opere al Comune

1. Il Soggetto Attuatore, subordinatamente all'ottenimento del Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi di cui in premesse, si impegna a cedere al Comune i terreni censiti a catasto al foglio n.5, mappale n……., per una superficie complessiva di mq…… e/o a cedere in uso pubblico e/o a gravare da vincolo di destinazione ad uso pubblico……

Articolo 4

Contributo di costruzione

1. In relazione agli interventi edificatori previsti e fermo il disposto di cui al successivo articolo 5, il Soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo di costruzione costituito, in base alla L.R. n.16/2008, da una quota relativa al costo di costruzione e da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, secondo la tariffa urbanistica in vigore alla data di presentazione dell' istanza di permesso di costruire.
2. La quota del contributo di costruzione relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nell'importo che eventualmente risultasse ancora dovuto una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo 5, sarà corrisposta in n…….rate, ai sensi dell'art.38 della L.R. 6 giugno 2008, n.16 e s.m. ed i..
3. A garanzia del pagamento delle rate differite il Soggetto attuatore costituirà idonea garanzia, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, nei modi previsti dal successivo art.12.
4. La quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione sarà corrisposta nella misura e con le modalità stabilite negli atti dei permessi di costruire in conformità alla legislazione vigente.

5. Gli importi del contributo vengono determinati secondo quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n…….. del …….., che il Soggetto attuatore dichiara di ben conoscere ed accettare.

Articolo 5

Scomputo del costo delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree

1. Dalla quota del contributo di costruzione relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nella misura determinata ai sensi del precedente articolo ……., sarà scomputato, con le prescrizioni e le modalità previste dalla legge regionale 7 aprile 1995, n.25, il costo delle opere che il Soggetto attuatore si è impegnato a realizzare, indicate al precedente articolo……..; più precisamente gli scomputi verranno operati imputando le seguenti opere:

- ……
- ……

2. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il costo presunto delle opere di urbanizzazione viene stimato, in base ai computi metrici estimativi redatti dal tecnico abilitato……. ……., allegati al presente atto sotto la lettera "C".
3. Il costo effettivo delle opere oggetto di scomputo sarà rilevato in fase di esecuzione del progetto, sulla base delle risultanze documentate dal Soggetto attuatore.
4. L'importo delle opere ammesso a scomputo viene comunque determinato al netto delle spese tecniche di progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, spese di appalto, direzione dei lavori e collaudo nonché dell'IVA se dovuta.
5. Qualora il costo finale delle opere sia minore di quello stimato, l'importo ammesso a scomputo sarà conseguentemente ridotto ed il contributo di costruzione integrato, mediante versamento della differenza, da effettuarsi entro trenta giorni dalla comunicazione delle verifica da parte del Comune della documentazione di cui al precedente comma.
6. Il Soggetto attuatore si obbliga ad eseguire tutte le opere indicate nel precedente articolo n.2 secondo quanto previsto dalla presente Convenzione, anche se il costo complessivo delle opere predette dovesse risultare superiore all'importo complessivo del contributo di costruzione dovuto al Comune, senza nulla avere a pretendere dal Comune a titolo di conguaglio, fatta salva la possibilità di rateizzare la differenza.
7. I contributi per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, come risultanti dagli scomputi effettuati, risultano pari ad Euro……..
8. la prima rata dei contributi di costruzione stabiliti per i previsti interventi sarà versata all'atto del rilascio del permesso di costruire.

Articolo 6

Esecuzione dei lavori e responsabilità relative

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà controllata dal competente Ufficio Tecnico Comunale, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dal Comune di Villanova d'Albenga.
2. Le opere suddette saranno soggette a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo da eseguirsi a cura dell'U.T.C.
3. In ogni caso il Soggetto Attuatore manleva il Comune da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi.

Articolo 7
Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga (per sé e/o aventi causa a qualsiasi titolo) a completare ed a rendere agibili e funzionali le opere di urbanizzazione e di interesse collettivo di cui all'articolo n.2 della presente Convenzione entro i termini previsti dal Permesso di Costruire, che non saranno inferiori a tre anni dalla data di inizio dei lavori, salva la facoltà di proroga nei termini di legge.
2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di interesse collettivo, dovrà essere contemporanea alla realizzazione dell'intervento edificatorio previsto dalla presente Convenzione.
3. Il Soggetto attuatore si impegna a completare e a rendere agibili o funzionali le opere di urbanizzazione e di interesse collettivo contestualmente alla ultimazione delle opere previste dal progetto.

Articolo 8
Modalità e termini per la costituzione dei vincoli di destinazione relativi alle opere di urbanizzazione e per la cessione delle aree concordate.

1. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare l'intervento edilizio di cui in premessa come da progetto presentato ed approvato, fatto salvo l'obbligo di apportare tutte quelle modifiche che potessero derivare dalla corretta applicazione delle leggi vigenti in materia di prevenzione incendi e/o di nuove disposizioni normative nel frattempo intervenute, fermo restando l'obbligo di dotarsi delle necessarie autorizzazioni.
2. Gli atti pubblici di cessione in uso pubblico delle opere di cui al precedente articolo n. 3 avranno luogo al più tardi entro giorni ……..... dalla data sottoscrizione della presente Convenzione.
3. Il contratto definitivo necessario per il trasferimento della proprietà al Comune delle aree di cui al precedente articolo n……..sarà stipulato a spese del Soggetto attuatore entro giorni……. dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.

4. La superficie delle aree cedute o gravate da vincolo di destinazione d'uso pubblico indicate nella presente Convenzione ed in progetto ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale da redigersi tra le parti, ma a spese del Soggetto attuatore, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree.

Articolo 9
Impegni relativi alla manutenzione delle opere di urbanizzazione

1. E' a carico del Soggetto attuatore e suoi aventi causa, in perpetuo, la manutenzione ordinaria delle aree, opere e manufatti di cui al precedente articolo …….. sottoposti a vincolo di destinazione d'uso pubblico.
2. E' a carico del Comune la manutenzione straordinaria delle aree, opere e manufatti di cui al precedente articolo …….
3. L'alimentazione della rete della pubblica illuminazione e l'irrigazione del verde pubblico delle opere di cui al precedente comma 2 sono parimenti a carico del Comune.

Articolo 10
Vincolo tra alloggi di servizio e unità produttive

1. Il Soggetto attuatore si impegna a non alienare e non concedere in locazione a terzi gli alloggi di servizio previsti in progetto se non unitamente all'unità produttiva di riferimento e a trasferire tale vincolo a carico degli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo.

Articolo 11
Trasferimento degli immobili a terzi

1. In caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili oggetto di intervento di cui ai precedenti articoli, il Soggetto attuatore si impegna a porre a carico degli acquirenti, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente Convenzione.

Articolo 12
Garanzie

1. Il Soggetto attuatore, a garanzia degli impegni assunti con la stipula della presente Convenzione, contestualmente al versamento della prima rata dei contributi di costruzione, consegnerà al Comune di Villanova d'Albenga idonea garanzia cauzionale prestata mediante fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta e priva del beneficio di preventiva escussione, rilasciata da compagnia di assicurazione o istituto di credito autorizzati, di gradimento del Comune.
2. L'importo della garanzia sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione che il Soggetto attuatore si è impegnato a realizzare ai sensi della presente Convenzione, quale risultante dai computi metrici e dagli elenchi dei materiali e dei prezzi allegati ai progetti approvati dal Comune.

3. Le garanzie prestate verranno ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere, secondo modalità da concordarsi con il Comune, e saranno svincolate, nel limite del 90% (novantapercento) del costo delle opere cui si riferiscono per quote di volta in volta non inferiori al 30% (trentapercento) del costo delle opere stesse. Lo svincolo verrà autorizzato dal Comune, su apposita istanza inviata dal Soggetto attuatore con lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori ed entro trenta giorni dal ricevimento della medesima, subordinatamente all'accertamento, da parte dello stesso Comune, dell'avvenuta esecuzione delle opere ed in misura corrispondente all'importo di cui si chiede lo svincolo.
4. Il restante 10% (diecipercento) sarà trattenuto a garanzia fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere in questione o, in caso di consegna anticipata, fino all'approvazione da parte dell'U.T.C.
5. Qualora le garanzie cauzionali, previa espressa autorizzazione del Comune, siano ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico del Soggetto attuatore ed alla cessione delle relative aree, quest' ultimo si obbliga ad integrare le garanzie medesime, qualora venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.
6. Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi gravanti sul Soggetto attuatore in forza della presente Convenzione.

Articolo 13

Trascrizione

1. La presente Convenzione sarà integralmente registrata e trascritta a cura del Soggetto attuatore, a norma dell'art.18 della L.R. n.24/1987 e ss. mm. ed ii.. ; essa ha valore ed efficacia di contratto preliminare anche ai fini della costituzione dei diritti d'uso pubblico.

Articolo 14

Spese

1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione nonché le spese di tutti gli atti necessari per dare attuazione alla Convenzione e quelle relative alla misurazione e redazione del tipo di frazionamento delle aree sono a carico del Soggetto attuatore che chiede le agevolazioni fiscali in materia.