

ALLEGATO 1

SCHEMA DI CONVENZIONE PER PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il giorno di _____ del mese di _____ in Siniscola, innanzi a me Dottor _____, notaio/segretario in _____, con studio in Via _____, iscritto nel ruolo dei distretti riuniti _____ sono presenti:

- il Responsabile del Servizio _____, domiciliato ai fini del presente atto a Siniscola, presso la casa Comunale in Via Roma, 125, che interviene nel presente nella qualità di responsabile del Servizio di Pianificazione Urbanistica del Comune di Siniscola, codice fiscale 00141070912, nel cui esclusivo interesse interviene ed agisce in forza del Decreto Sindacale n.....del.....
- il Sig. Giovanni Michele Pau in qualità di _____ della società “Il laghetto Vacanze srls” nato a _____ il _____ e residente/i a _____
- C.F./P.I. _____, in qualità di proprietario, nel presente atto in seguito denominato il soggetto attuatore.

PREMESSO

- che il soggetto attuatore Giovanni Michele Pau ha in proprietà un'area sita nel Comune di Siniscola lungo la Strada Provinciale SP3, della superficie complessiva di mq 10., area meglio individuata al Catasto del Comune di Siniscola s/r, Sez. I, FG.21 Mapp.450.

che tale area è inclusa nella zona G1 16 del Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera di CC n.2 del 22/03/2011 integrato con deliberazione di C.C. n. 1 del 28/01/2013 e con deliberazione del C.C. n. 32 del 07/08/2014, per la quale il PUC richiede che l'utilizzo a scopo edificatorio sia subordinato a convenzionamento;

- che l'art. 20 della L.R. n. 45/89 prevede, all'art.2-quinquies, dispone che: *“All'interno delle zone urbanistiche omogenee C, D e G, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, in alternativa al piano urbanistico attuativo, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzati previo rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici ove ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:*

a) l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia;

b) l'areale oggetto di intervento sia ricompreso all'interno dell'ambito urbano consolidato e sia delimitato su tutti i lati da elementi insediativi, aree trasformate e già edificate, o infrastrutturali”.

- che l'art. 36 del PUC vigente prevede che le aree ricomprese nelle zone per servizi generali G vengono attuate mediante Piani attuativi o progetti esecutivi unitari, in assenza dei quali sono

consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e delle infrastrutture presenti all'interno del comparto stesso. I nuovi interventi previsti nelle zone G dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistico edilizie: Strumento di attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto o Progetto esecutivo unitario degli interventi avente caratteristiche di Piano attuativo esteso all'intero comparto, nel caso si tratti di lotto urbanistico singolo (art.21,comma 1, L.R. 45/89).;

- che in data 18/03/2019 è stata presentata al Protocollo del Comune la richiesta di permesso di costruire convenzionato relativo a "Progetto di realizzazione di una struttura ricettiva e sue pertinenze funzionali" - zona G1 16 "Il Laghetto", allegando lo schema urbanistico di insieme relativo all'intervento nel suo complesso, il progetto definitivo delle opere pubbliche connesse all'intervento edilizio e lo schema di convenzione;

che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

che si allega alla presente il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI, TRASFERIMENTO A TERZI

- Le premesse formano parte integrante della presente convenzione ed è da trasciversi a cura del soggetto attuatore, quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e del permesso di costruire per i successivi interventi edilizi.
- Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante in solido fino al completo assolvimento degli stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatto salvo quanto previsto all'articolo 102 del D.lgs. n. 50/2016.
- Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui all'art. 3 comma 6. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui all'art. 3 comma 6.

- Il soggetto attuatore, in caso di vendita dell'area, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare l'annullabilità degli atti di compravendita. Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della stessa anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto, da parte del/i soggetto/i attuatore/i e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.
- In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal/i soggetto/i attuatore/i non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
- La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali, che regionali, che comunali.

ART. 2 – CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

- L'area oggetto di intervento è classificata nel PRG vigente come zona G116 regolamentata dall'art. 36 delle norme di attuazione. L'attuazione dovrà essere eseguita rispettando le norme tecniche di attuazione del PUC vigente, oltre ai vincoli di carattere generale dei vigenti Regolamento Edilizio Comunale e del PUC e la seguente specifica normativa:
 - destinazione: G1/16
 - indici edilizi ed urbanistici:
 1. $I_f = 1\text{mc/mq}$ indice di fabbricabilità fondiaria da applicarsi alla superficie catastale dei singoli lotti
 2. superficie coperta max 50%
 3. Distanza minima tra pareti finestrate: pari all'altezza del fabbricato più alto.
 4. Distanza minima dai confini: mt 5,00
 5. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - 60,00 m per le strade di tipo A;
 - 40,00 m per le strade di tipo B;
 - 30,00 m per le strade di tipo C;
 - 20,00 m. per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del Codice della Strada;
 - 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.
 6. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da

rispettare nelle costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30,00 m per le strade di tipo A;
- 20,00 m per le strade di tipo B;
- 10,00 m per le strade di tipo C;

7. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio. La richiesta di Permesso di Costruire è corredata dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Stralci cartografici e urbanistici- Carta tecnica regionale – Ortofoto satellitare - PPR;
Tav. 2	Planimetria Generale Lotto- Stato Attuale-Stato di Progetto
Tav. 3	Pianta Quotata Piano terra;
Tav. 4	Pianta Arredata Piano terra;
Tav. 5	Pianta Quotata Piano primo;
Tav. 6	Pianta Arredata Piano primo;
Tav. 7	Pianta Quotata Piano secondo
Tav. 8	Pianta Arredata Piano secondo;
Tav. 9	Pianta Quotata Livello Copertura
Tav. 10	Prospetti vista A-B
Tav. 11	Prospetti vista C-D
Tav. 12	Sezioni A-A, B-B, C-C
Tav. 13	Pianta Quotata Corpo alloggi personale Livello 1
Tav. 14	Pianta Quotata e Arredata Corpo alloggi personale Livello 2
Tav. 15	Pianta Quotata Corpo interrato alloggi personale Livello terrazza
Tav. 16	Calcolo Superfici e Volumi – Corpo C- Albergo
Tav. 17	Calcolo Superfici e Volumi corpo D- Alloggi Personali
Tav R1	Relazione Paesaggistica

Art. 3 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Con il presente atto il soggetto attuatore, in qualità di proprietario, si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

- a cedere gratuitamente al Comune, entro i termini stabiliti dal presente atto, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nei progetti, così

come le opere stesse, dopo la realizzazione ed a seguito dell'approvazione del collaudo favorevole, come descritte ai successivi articoli della presente convenzione;

2. Il soggetto attuatore garantisce che le aree da cedere, sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui e affitti agricoli;
3. tutte le opere U1° e U2°, nonché le eventuali opere pubbliche aggiuntive previste nella presente convenzione, dovranno essere realizzate conformemente ai progetti definitivi allegati alla richiesta di permesso di costruire;
4. i permessi di costruire relativi ai fabbricati, subordinati al rispetto di tutte le leggi e disposizioni in materia, saranno rilasciati dopo l'inizio effettivo delle opere di urbanizzazione (eventuale) e delle opere pubbliche aggiuntive;
5. la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse;
6. le opere di urbanizzazione e le opere relative al/i fabbricato/i dovranno essere iniziate entro 1 anno dal rilascio dei relativi permessi di costruire e completate entro 3 anni dalla stessa data. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, ai sensi dell'art. 15, DPR 380/2001. La realizzazione delle opere pubbliche aggiuntive deve avvenire secondo il cronoprogramma stabilito all'articolo 11, comma;
7. Ai fini del rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità relativi all'intervento edilizio, la domanda di cui all'articolo 24 del DPR 380, secondo le procedure indicate dalla L.R. 24/2016 e s.m.i., potrà essere presentata, allo Sportello unico attività edilizie, oltre che nel rispetto di quanto stabilito dalla legge stessa, solo a seguito di approvazione del collaudo finale favorevole e di cessione delle opere di urbanizzazione (e delle eventuali opere aggiuntive), ai sensi degli artt. 20 e 21. Prima dell'avvenuto adempimento di tali obblighi il Comune non rilascerà alcun certificato di conformità edilizia e agibilità, neanche parziale, per uso dei locali;
8. si applicano: l'art. 10 del D.P.R. 160/2010, l'art. 5-bis del D.P.R. 380/2001, oltre che nel rispetto di quanto stabilito dalle rispettive leggi, solo a seguito di approvazione del collaudo finale favorevole e di cessione delle opere di urbanizzazione e delle opere aggiuntive, ai sensi degli artt. 17 e 18.

ART. 4 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Il soggetto attuatore degli interventi previsti nella richiesta di permesso di costruire, contribuisce alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche e ambientali, attraverso il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come di seguito quantificati. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita secondo le tabelle parametriche definite dalla Regione, come recepite con Det. n. 1 del 03/01/2013.

4.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'importo dell'onere, risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche vigenti, viene così determinato: € /mq. 2,57 x mq. 5.673 = € 14.579,61 (onere totale). Le opere di urbanizzazione primaria realizzate a carico del/i soggetto/i attuatore/i a scomputo dell'onere di U1° sono descritte all'art. 5 e corrispondono alle seguenti percentuali:

- strade: 2.683,00 MQ
- spazi di sosta e parcheggio: 762,00 MQ
- aree adibite a verde: 947,00 MQ
- aree adibite ad attrezzature sportive: 1.281,00 MQ

2. Ai fini del ritiro del permesso di costruire del fabbricato, entro il termine stabilito dalla presente convenzione, il titolare finale dovrà versare l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, afferenti al fabbricato stesso, o, in caso di rateizzazione, la prima quota del 50% e la fideiussione sulle restanti quote per una somma pari al debito residuo incrementato del 40%.

5. Nel caso di rateizzazione il debito residuo verrà versato con le seguenti modalità:

- 25% entro 18 mesi dal ritiro del permesso di costruire;
- 25% entro il termine di 3 anni dalla data di rilascio del permesso di costruire, e comunque entro la fine lavori.

7. Il titolo edilizio è comunque soggetto al pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 3 della L.R. 45/89, fatti salvi i casi previsti dal DPR 380/2001.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il soggetto attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate nell'elaborato relativo allo schema urbanistico di insieme allegato alla richiesta di Permesso di Costruire, secondo il progetto definitivo delle opere stesse:
 - a) strade residenziali;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato.

Le opere sopra descritte vengono realizzate a scomputo degli oneri di U1°, per una percentuale pari al 100%.

- h) Sono connesse all'esecuzione delle infrastrutture a rete sopra descritte, e quindi a carico del soggetto attuatore, le opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione, qualora necessari, delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio, ecc.).

Il soggetto attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto, secondo le modalità stabilite dagli enti gestori;
- b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa, nonché targhette toponomastiche;
- c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico del soggetto attuatore.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria specificate all'articolo 5, comma 1, comprese le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora, per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del/i soggetto/i attuatore/i.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui al comma 1, il soggetto attuatore provvede tempestivamente, e comunque prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il soggetto attuatore provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Restano in ogni caso a carico dei proponenti eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui al comma precedente, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza del soggetto attuatore o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico del soggetto attuatore diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 5 e 6.

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del soggetto attuatore a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - A. Incrocio viabilità di comparto con S.P. n. 3;
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio cui ineriscono e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta del certificato di agibilità.

ART. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione il soggetto attuatore e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza dei progetti definitivi delle opere di cui agli articoli 5, 6 e 8, integranti la richiesta di permesso di costruire, con particolare riguardo al quadro economico delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione dell'articolo 23, comma 16, del D. Lgs. 50/2016 e relativo regolamento di attuazione.

Qualora sia trascorso troppo tempo dall'approvazione e i prezzi debbano essere aggiornati, l'aggiornamento sarà fatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione dell'articolo 23 comma 16 del D. Lgs. 50/2016 e relativo regolamento di attuazione;
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono soggette al rilascio del relativo permesso di costruire, che verrà rilasciato dietro presentazione di un progetto esecutivo, che recepisca tutti i pareri degli enti preposti. La progettazione è affidata ad un progettista abilitato individuato dallo stesso soggetto attuatore e a spese di quest'ultimo.
3. I progetti delle opere convenzionate, in tutti i livelli previsti dal D. Lgs. n. 50/2016, vengono presentati al Comune dal soggetto attuatore, per l'ottenimento dei relativi atti di assenso dall'Amministrazione. I progetti devono essere corredati dalla verifica preventiva della progettazione, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016. Gli oneri derivanti dall'accertamento della rispondenza agli elaborati progettuali sono ricompresi nelle risorse stanziare per la realizzazione delle opere.
4. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
5. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Seconda, del Nuovo codice dei Contratti Pubblici

approvato con D. Lgs. 50/2016, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico del soggetto attuatore; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui ai commi 3 e 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

6. Le spese tecniche per la redazione degli elaborati depositati contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e comunque a carico del/i soggetto/i attuatore/i.

ART. 11 – ESECUZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dal soggetto attuatore, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 16, comma 2.bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione. Il soggetto attuatore si impegna a comunicare ai competenti uffici comunali la data di inizio lavori delle opere assentite; gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 45 e successivi del D. Lgs. 50/2016 e al relativo regolamento di attuazione.
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal soggetto attuatore, e comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico del soggetto attuatore.
5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla parte seconda del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 50/2016. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto attuatore; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

ART. 12 – DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi dell'art. 36 delle NTA del PUC vigente le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al presente intervento, sono così quantificate: 3.217,60.

2. Le aree reperite direttamente per attrezzature e servizi pubblici corrispondono ad una superficie di mq 6.123,00, così suddivisa:
- verde pubblico 947,00
 - parcheggio pubblico 762,00
 - Area Pedonale e viabilità 2.683;
 - Area Attrezzature sportive: 1281,00
 - Accesso SP: 450,00
3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e del PUC vigente, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
 - c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 13 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal soggetto attuatore, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 135.899,00 (centotrentacinquemilaottocentonovantanove), come risulta dai quadri economici integranti i progetti definitivi delle opere pubbliche a carico del soggetto attuatore, allegati alla richiesta di permesso di costruire, redatti ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 207/2010, così ripartito:
- a) opere di urbanizzazione primaria di cui all' articolo 5: euro 81.035,00;
 - b) opere addizionali di cui agli articoli 8 e 9: euro 54.864,00.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, Il soggetto attuatore presta adeguate garanzie per importi non inferiore al 100% (cento per cento) di quelli previsti al comma 1, mediante polizze fideiussorie a prima richiesta rilasciate da aziende di credito o da imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici. Si precisa che per le opere realizzate quali oneri aggiuntivi, la somma da garantire è pari al 100% del quadro economico presunto delle opere, che viene garantito al momento della sottoscrizione della convenzione. Prima del rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione, viene presentata una nuova fideiussione, ad integrazione di quella già presentata

alla sottoscrizione della convenzione, che copra l'intero importo del quadro economico delle stesse opere di urbanizzazione. Si riportano gli estremi delle polizze emesse:

a) per le opere di urbanizzazione primaria: polizza n. _____, emessa in data _____ da _____ per euro _____;

b) per le opere addizionali di cui all' articolo ____: polizza n. _____, emessa in data _____ da _____ per euro _____.

Il soggetto attuatore presta le garanzie con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7. Nella fideiussione deve necessariamente essere inserita la clausola di "solve et repete", con formule del tipo "senza riserva alcuna" ovvero "dietro semplice richiesta.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 17, comma 5.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del soggetto attuatore, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso il soggetto attuatore sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore, ai sensi dell'articolo 20, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici cui all'art.3, in sostituzione del soggetto attuatore ed a spese del

medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dai relativi permessi di costruire.

8. La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80% (ottanta per cento) del suo importo, previa consegna al Comune, da parte del/i soggetto/i attuatore/i degli stati di avanzamento dei lavori, che attestino l'avvenuta esecuzione delle opere. Il 15% (quindici per cento) dell'importo totale è svincolato all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito. L'ammontare residuo, pari al 5% (cinque per cento) dell'importo totale è svincolato trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 17, e comunque una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sul/i lotto/i del/i soggetto/i attuatore/i o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e ad avvenuto attecchimento delle piantumazioni.
9. L'importo di cui al comma 1, lettera a), dovrà essere di volta in volta giustificato al momento dell'emissione del relativo S.A.L., mediante presentazione di fattura e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 4, comma 2, sarà limitato al costo documentato ed entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione primaria afferenti le previsioni del permesso di costruire.

ART. 15 – REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, e alle condizioni di cui all'articolo 3, comma 4 della presente convenzione, potrà essere rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione degli/ll' edifici/o privati in conformità ai vigenti strumenti urbanistici.
2. L'efficacia del permesso di costruire è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e all'art. 3 e seguenti della L. R. n. 23/85 e s.m.i., e art. 21 della L.R. 45/89, con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della richiesta di permesso di costruire.

ART. 16 – VARIANTI

1. Minime modifiche dello schema urbanistico di insieme, accorpamenti o suddivisione dei lotti non costituiscono variante essenziale a condizione che siano rispettati gli indici edilizi ed urbanistici previsti dal PUC vigente, e che siano stabilite e approvate le modalità di esecuzione dei nuovi impianti dal settore LLPP.
2. Oltre a quanto stabilito al comma precedente, valgono le disposizioni di cui all'art. 20 della L.R. n. 45/89.

3. Nei limiti delle normali tolleranze di misurazione, in fase di frazionamento sono consentite lievi variazioni alla dimensione e superficie dei lotti; alle reali dimensioni risultanti dal frazionamento andranno applicati gli indici edilizi ed urbanistici specificati sui singoli lotti.

ART. 17 – COLLAUDO

1. Ai fini del collaudo delle opere pubbliche convenzionate il Comune nominerà un collaudatore in corso d'opera, ai sensi dell'art. 102 del D.L. 50/2016, con spese di collaudo a carico del soggetto attuatore.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione e/o aggiuntive e ogni altra obbligazione convenzionale, Il soggetto attuatore presenta/no al Comune il certificato di ultimazione lavori, con allegata copia del frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. Il collaudo delle opere, comprendente le verifiche tecnico-funzionali dei lavori realizzati, nonché quelle urbanistico – amministrative e di controllo delle effettive quantità di aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, dovrà essere effettuato entro 90 giorni dalla data di ultimazione lavori. Le opere sono collaudate a spese del soggetto attuatore, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti i tecnici comunali e gli enti interessati per i singoli servizi.
3. In merito all'approvazione del certificato di collaudo o alla sua approvazione tacita, si applicano l'articolo 102 del D. Lgs. n. 50/2016 e l'articolo 234 del D.P.R. n. 207/2010.
4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 7 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida al soggetto attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del soggetto attuatore.
5. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale, a richiesta motivata del soggetto attuatore o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.
6. L'approvazione del collaudo delle opere, relativo all'esecuzione dei contratti di cui all'articolo 11 della presente convenzione, avviene tramite determina del Responsabile del Settore competente, una volta verificate tutte le obbligazioni convenzionali.
7. L'emissione del certificato di collaudo è subordinata alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alle superfici delle aree oggetto di cessione e alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione aggiornato, redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

8. Qualora il Comune abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, procederà alla presa in consegna anticipata alle condizioni specificate all'art. 230 del D.P.R. 207/2010.

ART. 18 – CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE

1. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere, o di approvazione tacita, le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 5, 6 e 8, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, evidenziate con colori diversi, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, per mq 5.673;
 - b) aree per servizi pubblici, per mq 6.123;
3. Le aree sono cedute e asservite all'uso pubblico, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. La cessione delle aree e l'asservimento all'uso pubblico sono fatti senza alcuna riserva.
4. Entro i termini di cui all'articolo 3, comma 6, della presente convenzione, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dall'attuazione delle opere e fatta salva la facoltà del Comune di attuarle utilizzando le garanzie di cui all'art.14 della presente convenzione.
5. Il soggetto attuatore si impegna/no, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione; allo stesso fine assume/ono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
6. E' a carico del soggetto attuatore l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti. Qualora le servitù ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del/i soggetto/i attuatore/i l'onere di acquisirne il preventivo nulla osta. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell'Ente preposto. Il soggetto attuatore, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'Ente/i preposto/i, solleva gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

ART. 19 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione, la pulizia e la conservazione delle aree e delle opere, restano a carico del soggetto attuatore fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente.
2. L'onere della manutenzione e della conservazione delle aree e delle opere è trasferito al Comune anche nel caso di cessione a seguito di collaudo parziale di cui all'articolo 18, comma 5, limitatamente alla parte collaudata e ceduta e nel caso di presa in consegna anticipata, di cui all'art. 18, comma 8.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal soggetto attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 14.
4. Fino all'avvenuta cessione di cui al comma 1 dell'articolo precedente, Il soggetto attuatore deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino alla cessione resta in capo al soggetto attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.
5. In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 9, comma 1, lettera A), e più precisamente:
 - A. Incrocio viabilità di comparto con S.P. n. 3;

restano a carico del soggetto attuatore o dei suoi loro aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.

ART. 20 – PENALI

1. La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro 30 giorni dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà al soggetto attuatore, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle penali alla Amministrazione Comunale, come definite all'articolo 11, comma 6, della presente convenzione, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni di legge; restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'A.C. la risoluzione della convenzione per inadempimento.

2. In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d'ora autorizzato dal soggetto attuatore a escutere la/e fidejussione/i cauzionali di cui al precedente art.14 nel periodo di vigenza della/e stessa/e e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del/i soggetto/i attuatore/i a provvedere agli adempimenti richiesti.
3. Qualora, scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere convenzionate, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere stesse, addebitando le spese scadute i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere convenzionate, maggiorate dagli interessi legali, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal soggetto attuatore a trattenere l'importo indicato nella/e fidejussione/i prestata/e a garanzia di cui all'art.14 della presente convenzione.

ART. 21 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale di Nuoro.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 22 – SPESE, TRASCRIZIONE E ASPETTI FISCALI

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.
2. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
3. Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
4. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni 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 urbanistiche*) per cui le cessioni delle

aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Soggetto Attuatore

per il Comune di Siniscola

Il Responsabile del Settore Urbanistica e ambiente