

SCHEMA DI CONVENZIONE
IN ATTUAZIONE DI PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DELLE MAGLIE
n.114 (Zona B3) E n.41 (Zona Standards) DEL P.R.G. "ZONA S. CATERINA"
DEL COMUNE DI BISCEGLIE

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (/ /20), in Bisceglie, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Trani, si sono costituiti i Signori:

- il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di Bisceglie, codice fiscale: 83001630728, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato in forza dei poteri attribuitigli dall'art.68 comma 5, dello statuto del Comune, nel seguito del presente atto sarà denominato semplicemente «**Comune**»,

- il sig. _____, nato a _____ il cod. fisc. _____ residente in _____ (_____), via _____ in qualità di titolare della _____ proprietà esclusiva/indivisa dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di _____ (provincia di _____) individuata a _____ mappale _____ n. _____ del foglio n. _____ N.C.E.U., di mq _____

- il sig. _____, nato a _____ il cod. fisc. _____ residente in _____ (_____), via _____ in qualità di titolare della _____ proprietà esclusiva/indivisa dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di _____ (provincia di _____) individuata a _____ mappale _____ n. _____ del foglio n. _____ N.C.E.U., di mq _____ tutti soggetti nel seguito del presente atto saranno denominati semplicemente «**Proponenti**»;

Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 5016,00 e nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4046 del 02/08/75 e con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 483 del 28/02/77 sono classificate come segue (Tab. A):
- zona omogenea «B3 - MAGLIA n.114» per una superficie di mq **1121,00** (superficie fondiaria);
 - zona omogenea «B3 - MAGLIA n.114» per una superficie di mq **142,00** (superficie priva di cubatura per atto di asservimento palazzina p.lla 1805) e mq **279,00** (superficie priva di cubatura per atto di asservimento con le p.lle 3619 e 3620);
 - zona attrezzature collettive «MAGLIA n.41 - PARCHEGGI» per una superficie di mq **2212,00**;
 - zona con destinazione ad allargamento viabilità generale (in Via Ricasoli e Via Papa Pio X) di proprietà dei proponenti per una superficie di mq **587,00** e la restante superficie di viabilità pubblica per mq **675,00**;
- c) 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 PROGRAMMA DI

RIGENERAZIONE URBANA delle maglie n.1 14 (Zona B3) e n.41 (Zona Standards) del P.R.G. "ZONA S. CATERINA" o che la subordini ad autorizzazioni di altre autorità;

- d) che il Comune di Bisceglie con Delibera n.32 del 24/05/2010 ha approvato il "Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana della città di Bisceglie" ai sensi dell'art.3 della L.R. n. 21 del 29/07/2008, nel quale sono ricomprese sia la Maglia n.114 (B3) che la Maglia n. 41 (standards), entrambe facenti parte dell'AMBITO 2;
- e) che il Comune di Bisceglie con delibera di C.C. n.33 del 24/05/2010 ha approvato l'atto deliberatorio per la concessione degli incentivi previsti dalla legge Regionale n.13 del 10/06/2008 recante le "Norme per l'abitare sostenibile";
- f) che, conformemente alle indicazioni contenute negli atti citati, con riferimento alle stesse Maglie di P.R.G. n.114 (B3) e n. 41 (Standards) del Comune di Bisceglie, è stato redatto ad opera dell'Arch. Enrico Porcelli, un PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA delle maglie n.114 (Zona 83) e n.41 (Zona Standards) del P.R.G. "ZONA S. CATERINA". In tale progetto si prevede l'utilizzazione degli incentivi previsti dalle norme per l'abitare sostenibile con le modalità previste sia nell'atto deliberativo approvato dall'Amministrazione del Comune di Bisceglie, che quelle previste dall'art. 7 ter, comma 2, lettera h), della L.R. Puglia n.21/08;
- g) che, in data 13/03/2018 con prot. 0011800 è stata presentata la documentazione costituente il PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA delle maglie n.114 (Zona 83) e n.41 (Zona Standards) del P.R.G. "ZONA S. CATERINA" ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- h) con Determina n.267 dell'11/12/2018 il Dirigente della Ripartizione Servizi e Patrimonio, ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. Legge Regionale 44/2012 R.R. n.18/2013 e Legge Regionale 4/2014, escludeva la proposta di PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA delle maglie n.114 (Zona B3) e n.41 (Zona Standards) del P.R.G. "ZONA S. CATERINA" dalla procedura di VAS, conseguentemente in merito alle prescrizioni riportate nella suddetta Determina sarà necessario effettuare, prima del rilascio dei titoli abilitativi, l'aggiornamento del Layout di progetto (con riferimento alle Tavv. 09 e 10) con l'inserimento delle informazioni relative a:
- Individuazione posti per disabili e relativa accessibilità dei marciapiedi;
 - Indicazione degli attraversamenti pedonali;
 - Indicazione varchi di accesso/uscita parcheggi e viabilità interna;
 - Predisposizione di misure idonee al raggiungimento degli obiettivi di mobilità sostenibile;
- i) che tale PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA delle maglie n.114 (Zona 83) e n.41 (Zona Standards) del P.R.G. "ZONA S. CATERINA" si articola nel seguente modo (Tav. 6):
- rimozione con trasferimento delle volumetrie realizzabili della ZONA B3 in aree diverse (zona maglia 41 – STANDARDS di P.R.G.) di edifici destinati alla residenza, previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali così come disciplinato dall'art. 6 della L.R. n.21/08;
 - delocalizzazione dei volumi esistenti, individuati nella maglia 41 – STANDARDS di P.R.G., in area diversa da quella originaria ai sensi dell'art. 7 ter, comma 1, della L.R. n.21/08.
- l) che, in data 31/12/2021 con prot.48659 è stato presentato il progetto e la documentazione del PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA "ZONA S. CATERINA", redatto dall'Arch. Arcangelo Ficco, con l'adeguamento della proposta alla delibera di Consiglio Comunale n°41 del 17/06/2021 e il recepimento delle considerazioni/prescrizioni contenute nella stessa delibera;

VISTI

- m) la domanda di adozione e approvazione del PIRU "ZONA S. CATERINA", con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;

- n) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il PIRU "ZONA S. CATERINA", adottando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell'art.6 della Legge Regionale n.21 del 29/07/2008;
- o) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del PIRU "ZONA S. CATERINA", nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;
- p) la deliberazione del Consiglio/della Giunta Comunale n. _____ in data _____ esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il PIRU "ZONA S. CATERINA";
(oppure, in presenza di osservazioni)
con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il PIRU "ZONA S. CATERINA", approvando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell'art.6 della Legge Regionale n.21 del 29/07/2008;
- q) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del PIRU "ZONA S. CATERINA", con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1- OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 2. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti 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 al comma 2.
2. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano formulato al Comune opportuna richiesta di voltura della presente Convenzione da sottoscrivere anche dagli originari contraenti, ratificata con Delibera di Giunta Comunale, prestando a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione di quelle già in essere.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. La presente convenzione ha validità 10 (dieci) anni, tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della presente convenzione.
2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 48 (quarantotto) mesi, dal rilascio di qualsiasi atto abilitativo edilizio, almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in

assenza della loro pavimentazione. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del PIRU "ZONA S. CATERINA".

3. Il Comune potrà, su richiesta dei proponenti, accordare proroghe ai tempi per l'ultimazione dei lavori di cui al presente articolo, qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà dei proponenti.
4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate prima della richiesta di agibilità degli edifici previsti all'interno del PIRU "ZONA S. CATERINA".
5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 saranno realizzate contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Inoltre prima del rilascio di qualsiasi atto abilitativo edilizio i proponenti presenteranno i progetti esecutivi delle opere di cui innanzi per la loro approvazione e autorizzazione. Detti progetti puntualizzeranno quantità, caratteristiche e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4.
6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'art. 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4.
7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'art. 17. Il possesso delle aree rimarrà in carico ai proponenti sino alla concreta realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e l'immissione in possesso al Comune avverrà dopo il Collaudo definitivo anche per stralci funzionali come previsto nei successivi commi.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto del PIRU "ZONA S. CATERINA", che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'art. 7, comma 1, e di seguito descritte:
 - A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal PIRU "ZONA S. CATERINA";
 - A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
 - A.3. pista ciclabile;
 - B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
 - C.1. fognature per acque nere;
 - C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
 - E.1. rete di distribuzione del gas metano;
 - F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
 - G.1. rete telefonica fissa;
 - G.3. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001.
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166;

- b) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.
3. I proponenti assumono 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) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa.
4. È parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione di contenimento, in calcestruzzo armato, interno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico (Via Papa Pio X e Via degli Artigiani). Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza superiore di un metro alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nell'area di intervento del PIRU "ZONA S. CATERINA" la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria. Con la delibera di Consiglio Comunale n°41 del 17/06/2021 viene richiesta la cessione al Comune del fabbricato individuato tra la Via Ricasoli angolo con Via Pio X in Catasto identificato al fg. 12 p.lle 263 - 798 da destinare a servizi pubblici o di pubblica utilità, previo lavori di funzionalizzazione eseguiti dalla stessa impresa compresa la sistemazione dell'area di pertinenza a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come riportato nelle Tavv. 9/A e 10/A del progetto adeguato.
2. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono a carico dei proponenti e sono determinati dal Comune, secondo le tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento dell'area di intervento del PIRU "ZONA S. CATERINA" ai pubblici servizi, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'art. 7, comma 1.

ART. 7 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Le opere di urbanizzazione previste nel PIRU "ZONA S. CATERINA" saranno eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
2. Il progetto di cui al comma 1 sarà corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare.
3. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di abilitativi ed è approvata dal Comune o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380 del 2001.
4. Le spese tecniche per la redazione del PIRU "ZONA S. CATERINA" e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per i collaudi tecnico-amministrativi, per la validazione dei progetti, per le funzioni di Direttore dei Lavori, per le funzioni di Coordinatore per la Sicurezza sia in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori e gli altri oneri e spese accessorie ad esse assimilabili, sono a totale carico dei proponenti.

ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, in conformità ai progetti di cui all'art. 7, comma 1. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del PIRU "ZONA S. CATERINA", ivi compresa copia

della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.

2. I nominativi degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria, se diversi dai proponenti, devono essere comunicati al Comune prima dell'inizio dei lavori stessi.
3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, 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 dei proponenti.

ART. 9 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Il dimensionamento delle aree a standard è stato determinato ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, pertanto le aree per attrezzature e servizi pubblici comprese nel PIRU "ZONA S. CATERINA" sono così quantificate:

Zona omogenea B3

Tab. A	Superficie fondiaria	mq	1121,00
	Superficie senza volume (Area di sedime)	mq	142,00
Tab. B	Volume Max edificabile	mc	8533,02
	Abitanti teorici (Volumi/100 mc/ab.)	n.	85,33
Tab. E	Aree a standard (9 mq/ab.)	mq	490,33 + 277,65

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del PIRU "ZONA S. CATERINA", all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 767,98.

ART. 10 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Visto l'art. 9 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al PIRU "ZONA S. CATERINA" sono reperite direttamente nella misura di mq 767,98. Tale misura è pari a quella prevista dallo strumento urbanistico generale per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

ART. 11 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. I proponenti si impegnano a realizzare a proprio totale carico, contemporaneamente alla realizzazione degli interventi edilizi e con onere proporzionato ai rispettivi utili, gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali a standards urbanistici (parcheggi), come evidenziate sugli elaborati del PIRU "ZONA S. CATERINA" (Tavv. 9/A e 10/A), che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'art. 7, comma 1, e di seguito così individuate (Tab. A):

A. aree determinate degli standards urbanistici di cui all'art. 9 nella misura di.....	mq	767,98
B. aree di proprietà del Comune nella misura di.....	mq	477,00
C. aree a standards in eccedenza a quelle previste di cui all'art. 12 nella misura di.....	mq	896,02
D. aree di proprietà dei proponenti (p.lle 1019 e parz. 3627 trasformate in standards)	mq	136,00
Sommano		mq 2277,00

E. aree prive di cubatura edificatoria nella misura di..... mq 142,00

ART. 12 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del PIRU "ZONA S. CATERINA".

2. I proponenti si impegnano a cedere, con le modalità di cui all'art. 17, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al PIRU "ZONA S. CATERINA" e l'immobile indicato nella delibera di Consiglio Comunale n°41 del 17/06/2021, come segue:
 - a) gratuitamente al Comune a titolo di aree a standard in eccedenza a quelle previste dal PIRU "ZONA S. CATERINA" nella misura di **mq 896.02** e per un valore intrinseco di € 316.115,86 (Tab. F);
 - b) gratuitamente al Comune l'intero fabbricato di Via Ricasoli angolo con Via Pio X, in Catasto identificato al fg. 12 p.lle 263 - 798 da destinare a servizi pubblici o di pubblica utilità, previo lavori di funzionalizzazione eseguiti dalla stessa impresa a scomputo degli oneri di urbanizzazione (Tab. C).
3. I proponenti si impegnano a corrispondere al Comune, prima del rilascio di qualsiasi atto abilitativo edilizio, la somma di € 151.800.00 (Euro Centocinquantunomilaottocento), a titolo di ristoro per l'acquisizione della sola cubatura edificatoria sviluppata/calcolata dalle superfici stradali di Largo Farini e di Via Peruzzi, in quanto superfici fondiari della Maglia n. 114 di PRG, nella misura di **mq 506.00** così individuati nella Tav.5/A e nella documentazione tecnica - visure catastali.

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

1. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 30% (trenta per cento), mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 4.
2. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 16.
3. 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 i proponenti 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.
4. La garanzia si estingue per l'80% (ottanta per cento) del suo importo all'approvazione dei collaudi parziali e si estingue totalmente all'approvazione del Collaudo definitivo favorevole ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 16, comma 4. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 18, comma 1.
5. In caso di inadempimento del Contratto di cui all'art. 1453 del Codice Civile e dell'esecuzione in forma specifica degli obblighi di fare di cui all'art. 2931 sempre del Codice Civile, il Comune ha facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei proponenti inadempienti e a spese dei medesimi.

ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al PIRU "ZONA S. CATERINA", con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo, il quale contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione dello stesso.
2. L'efficacia dei permessi di costruire, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e con le modalità di conteggio e

pagamento fissate dal Comune in esecuzione alla delibera Consigliare vigente al momento della richiesta, al netto delle riduzioni previste dallo stesso Comune in adempimento alla D.C.C. n. 33/2010 - Legge Regionale n.13/2008 recante "Norme per l'abitare sostenibile" (Tab. D).

ART. 15- RESPONSABILITÀ DEI PROPONENTI SANZIONI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico dei proponenti. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive non solleva i proponenti da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.
2. I proponenti si obbligano 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.
3. In caso di inosservanza da parte dei proponenti degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii.
4. Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore 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 comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.
5. Con la presente convenzione urbanistica i proponenti autorizzano fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree dei proponenti non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. All'uopo il Comune procederà alla esecuzione forzata a propria cura e a spese dei proponenti avvalendosi degli uffici Comunali o ditte incaricate.

ART. 16 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Le opere di urbanizzazione di cui agli articoli 4, 6 e 11 saranno soggette a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune, ed a spese dei proponenti o soggette a certificato di regolare esecuzione nei casi previsti dalle norme in materia di lavori pubblici.
2. Il Comune effettua il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al comma 1, mediante sorveglianza in corso d'opera e mediante controllo delle opere per un periodo di 180 giorni successivi al completamento dei lavori, diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.
3. Il Certificato di Collaudo definitivo effettuato, a spese dei proponenti, da un tecnico nominato dal Comune ed approvato dall'Ente medesimo o Certificato di Regolare Esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori, deve comunque essere rilasciato entro novanta (90) giorni dalla comunicazione dei proponenti attestante l'ultimazione dei lavori relativi ad ogni singola opera ed approvato dall'Amministrazione Comunale.
4. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro novanta (90) giorni dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi novanta (90) giorni dall'emissione del certificato di collaudo o certificato di regolare esecuzione, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
5. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune.

In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 4.

6. Al momento dell'approvazione del Certificato di Collaudo o del Certificato di Regolare Esecuzione da parte del Comune, le opere ed i manufatti di cui agli articoli 4, 6 e 11 passano di proprietà del Comune medesimo che ne assume la gestione e la manutenzione, salvo le garanzie previste dalla normativa vigente.
7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 6, e 11 della presente convenzione.

ART.17 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 9 e 12 comma 2 lett. a) sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella Tab. A e nella Tav.7/A allegati alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici per un totale di mq **1.294,00** di cui in Zona B3 per mq 615,00+142,00 (sup. priva di cubatura edificatoria) ed in Zona Maglia 41 Standards per mq 537,00 di cui mq 401,00 di sup. Standards a parcheggio e mq 136,00 di sup. trasformata in Standards a parcheggio;
 - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria (Via Ricasoli -Via Pio X) per mq **292,00**;
 - c) asservite gratuitamente all'uso pubblico a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, un totale di mq **1.294,00**;
 - d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria (viabilità in Zona Maglia 41) per mq **292,00** dato dalla differenza tra la superficie totale di mq 587,00 - (142,00 + 17,00 + 6,00 + 130,00).
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.
4. I proponenti si impegnano, 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 verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
5. I proponenti, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 18 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune o già asservite all'uso pubblico, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16, comma 4.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 16, comma 5, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino

alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16, comma 4, i proponenti devono 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 provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16, comma 4, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 19 - CONTROVERSIE

1. Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente al presente atto, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, si ricorrerà all'arbitrato nel modo seguente:
 - l'una e l'altra parte può nominare un primo arbitro notificando detta nomina all'altra parte mediante lettera raccomandata;
 - entro venti giorni dal ricevimento della notifica l'altra parte nominerà un secondo arbitro;
 - in difetto l'arbitro nominato per primo sarà arbitro unico;
 - in caso di nomina di entrambi gli arbitri, questi ultimi designeranno di comune accordo un terzo arbitro;
 - qualora detto accordo non sia raggiunto entro dieci giorni dalla nomina del secondo arbitro, il terzo arbitro sarà nominato a richiesta della parte più diligente, dal competente Presidente del Tribunale del Circondario;
 - l'arbitro o il collegio, secondo i casi, dovranno deliberare il lodo entro e non oltre trenta giorni dalla data di nomina dell'arbitro unico o rispettivamente del terzo arbitro, depositando il lodo stesso nei termini di cui all'art. 825 del C.P.C.;
 - il lodo sarà vincolante per le parti e non sarà soggetto ad appello, con la sola eccezione delle impugnazioni previste dall'art. 827 e seguenti del C.P.C.;
 - il costo dell'arbitrato sarà a carico della parte soccombente.

ART. 20 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. La proposta del PIRU "ZONA S. CATERINA" con adeguamento del progetto alla delibera di C. C. n°41 del 17/06/2021 presentata dai proponenti in data 31/12/2021 con prot. 48659 è così composta:
 - a) **relazione tecnica illustrativa;**
 - b) **elaborati grafici urbanistici** per un totale di n. 11 tavole;
 - c) **tabelle sinottiche;**
 - d) **documentazione tecnica** visure catastali, perizia tecnica giurata e contratti preliminari per l'individuazione delle aree della proposta del PIRU "ZONA S. CATERINA" nonché di quelle delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune.
2. La proposta del PIRU "ZONA S. CATERINA" è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c) e d), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 21 - SPESE

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 dei proponenti.

ART. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente

affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. 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 _____

I Proponenti

per il Comune