



COMUNE DI BRUSCIANO

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOTTOSOGLIA A SCOMPUTO TOTALE
O PARZIALE DEGLI ONERI DI COSTRUZIONE.

BOZZA

L'anno duemila_____ addì_____ del mese di_____, avanti al
sottoscritto ufficiale rogante dottor_____ notaio in_____

[opzione]

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor_____ segretario comunale del
Comune di_____ competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c),
del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,

Sono personalmente comparsi i signori:

A) _____ nato a_____ il_____ in qualità di
Responsabile del Settore ____ del Comune_____ che qui interviene in nome e
per conto dello stesso Comune ai sensi 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,

B) la società MD.HOUSE srl con sede in Scisciano (NA) alla via Camaldoli 44 cf e p.iva
08436591211, - legalmente rappresentata dal sig. Modola Domenico nato a Bruscianno (NA)
il 18.01.1968 c.f. MDLDNC68A18B227P, residente in Scisciano (NA) alla via Camaldoli
44, quale Amministratore Unico - proprietaria dell'area situata nel Comune censuario e
amministrativo di Bruscianno (provincia di Napoli), individuata ai mappali nn. 86, 87, 91,
451 e 1276 del foglio n. 3 N.C.T., di mq 4611,00 catastali;

[ovvero]

del sig. _____ nato a_____ il_____ cod. fisc. _____
resident_ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di
- _____ della società_____ con sede_ in
_____ (_____), via _____, _____, quest'ultima titolare della
proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di
_____ (provincia di _____), individuata a__ mappal__ n. _____ del
foglio n. ____ N.C.T., di mq _____;

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io
Notaio [ovvero Segretario comunale] sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra
di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto,
precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) sarà
indicato anche come "Comune" e i signori indicati alle lettere B) saranno indicati come
"proponente".

Per comodità, ai fini della presente convenzione il D.Lgs. 50 del 18 aprile 2016 è indicato
come "Codice".

PREMESSO

1) che il proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

2) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq. 4734,11 e nel vigente Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 1/2013, [opzione] che a seguito della presentazione del Piano attuativo è stata predisposta dall'Ufficio di Piano variante contestuale al vigente P.U.C. _____ avente ad oggetto _____;

3) che le aree sono classificate come segue:

- zona omogenea «C.E.D.4» per una superficie di mq 4614,00,
- zona omogenea «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
- zona omogenea «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
- zona bianca con destinazione a viabilità o viabilità da potenziare per una superficie di mq _____,

4) che lo strumento urbanistico ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «CED4 – Comparto Edificatorio Servizi Integrati»;

5) che quanto dichiarato ai precedenti nn. 2 e 3, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

6) 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;

7) che la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 789 del 09/01/2023 e s.m.i.;

8) che con deliberazione di Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, è stato adottato il piano attuativo;

9) che è avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal _____ al _____, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

[eventuale]

in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;

10) la deliberazione di Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;

[eventuale]

con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;

11) che con nota prot. _____ in data _____ il Comune ha comunicato ai proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

12) che nel piano attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;

13) che nella proposta di piano attuativo si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scemputo dei relativi oneri concessori;

14) che ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 il proponente deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

15) che nel piano attuativo è prevista la realizzazione:

- edifici commerciali per una cubatura urbanistica pari a mc.6905,75
 - opere di urbanizzazione primaria per una Superficie complessiva pari a mq 1388,67,
 - opere di urbanizzazione secondarie per una Superficie complessiva pari a mq _____,
- salvo esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del frazionamento.
Tutto quanto sopra premesso, tra le parti come sopra costituite,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse sono parte integrale e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 – OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e proponente in ordine alla cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano attuativo, secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 3.

2. La presente convenzione ha durata di anni _____ a far data dalla stipula della presente.

[ovvero]

fino all'avvenuta realizzazione e acquisizione, al patrimonio comunale, delle opere realizzate.

ART 3 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PUA

1. Il piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici n.7 tavole, per un totale di n. 14 elaborati;
- d) relazione geologico-idraulica;

- e) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondarie;
- f) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- g) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- h) elaborato planimetrico catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune;

[opzione]

nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.

2. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, compreso nel progetto unitario, è stato oggetto di parere di congruità redatti dai competenti uffici comunali con prot. n.____ del_____.

ART. 4- PROGETTAZIONE E VERIFICA

- 1. Il proponente si assume l'obbligo di adeguare il progetto esecutivo secondo le osservazioni prodotte dell'ufficio tecnico, sia in fase di approvazione del PUA, sia in un momento successivo, comunque comunicato entro il relativo inizio dei lavori.
- 2. Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione.
- 4. In ogni caso, il progetto esecutivo adeguato dovrà essere approvato dal settore che ha rilasciato il PUA.

ART. 5- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è ammessa l'esecuzione diretta del soggetto proponente, ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, esplicitamente richiamato dal comma 4 dell'art. 36 del D. Leg.vo 50/2016;

1. L'operatore assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate dagli elaborati del progetto definitivo, parte integrante del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

- a) (Strade di servizio all'insediamento ed aree di sosta e di parcheggio)
- b) (Fognature, Rete Idrica, Reti di distribuzione dell'energia elettrica, Pubblica Illuminazione e spazi a verde)

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

ART. 6- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il corrispettivo per la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria sarà corrisposto, pro quota, in sede di rilascio del relativo permesso a costruire, applicando le tariffe vigenti al momento del rilascio del P.d.C.

[opzione]

è pari a euro_____ calcolato con la seguente modalità_____, tale importo è stato corrisposto.

**ART. 7 - IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, RELATIVO
SCOMPUTO E
CONTRIBUTO CONCESSORIO.**

1. Gli importi delle opere di urbanizzazione primarie risultano, come da computo metrico estimativo e/o quadro economico del progetto definitivo:
- urbanizzazione primaria Euro 220.631,91
2. Qualora il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti, dal progetto definitivo, inferiore all'importo dei relativi oneri il proponente verserà quanto dovuto a conguaglio, al momento del ritiro del permesso di costruire, ove viceversa risulti superiore, il proponente sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.
4. All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato in sede di progetto definitivo, il proponente verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.

ART. 8- CESSIONE DELLE AREE

1. Il trasferimento della proprietà in capo al Comune delle aree su cui saranno realizzate le opere di urbanizzazione disciplinate dalla presente convenzione avviene, se non già avvenuto, con la sottoscrizione della presente convenzione. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune sono a carico del proponente.
2. Il Comune con la sottoscrizione della presente concede al proponente l'uso delle aree destinate ad opere di urbanizzazione al fine di permettere allo stesso proponente di realizzare le predette opere di urbanizzazione.
3. Il proponente fino alla consegna delle opere di urbanizzazione al Comune è l'unico responsabile di dette aree, ne è custode, ed è tenuto a fare manutenzione fino alla consegna formale.
4. Nell'ipotesi in cui dopo la firma della presente convenzione, il proponente o non dà corso ai lavori nei termini, o non completa le opere di urbanizzazione, la proprietà dei terreni destinati a urbanizzazione primaria e secondaria resta in capo al Comune quale penale in ragione di colpa grave da parte del proponente.

**ART. 9 - NORME APPLICABILI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI.**

1. Poiché l'importo a base d'asta delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7, comma 1, è inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 35 del Codice, il proponente assume la responsabilità della realizzazione diretta, così come già statuito all'art. 5, comma 1.
2. Il comune nomina la figura del collaudatore delle opere di urbanizzazione, il quale può essere o un dipendente comunale avente i requisiti di legge o un libero professionista individuato secondo i dettami del codice. I costi lordi delle spettanze del collaudatore sono a carico del soggetto proponente.
3. I nominati esecutori delle opere di urbanizzazione primaria, se diversi dai proprietari, devono essere comunicati al Comune prima dell'inizio dei lavori e possedere i requisiti di legge.

4. la direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicato al Comune con le modalità previste nel D.P.R. 380/01. L'onere per la direzione lavori è a carico dei proponenti.

ART. 10 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La realizzazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria individuate dall'art. 5, devono intervenire prima del formarsi di qualsiasi atto abilitante all'uso dei fabbricati di relativa pertinenza.

2. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento

della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità

degli edifici prima della utilizzazione di questi.

3. In ogni caso, il termine massimo entro cui devono essere concluse le opere di urbanizzazione è di anni dieci dalla stipula della presente.

ART. 11 - COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'esecuzione dei lavori è di esclusiva responsabilità dell'operatore.

2. La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il proponente, il Responsabile di cui all'art. 16, comma 4, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori e il collaudatore.

3. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

5. Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 2, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al Responsabile di cui all'art. 16, comma 4, per l'approvazione da parte del Comune.

6. Il proponente si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

7. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi dell'art. 15, comma 6, lett. b).

8. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

9. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

10. A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma 8 e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art. 14.

11. In relazione alla particolare complessità dell'intervento ed alla prevista articolazione funzionale, è facoltà del Comune prendere in consegna stralci funzionali dell'opera eseguita a scomputo, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori,

del verbale di collaudo parziale. In tal caso la fideiussione di cui al successivo art. 14 viene svincolata proporzionalmente al valore dell'opera presa in consegna.

12. Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono all'operatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella disponibilità del Comune.

ART. 14 - GARANZIE. INADEMPIMENTI.

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, il proponente consegna al rappresentante del Comune garanzia fideiussoria rilasciata da _____ di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione che risulta dal progetto definitivo e dunque per complessivi Euro _____.

2. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito della richieste di modifica avanzate dal competente ufficio tecnico comunale.

3. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

4. La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del precedente art. 13, comma 14, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.

5. Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui all'art. 15.

6. La garanzia deve includere la possibilità escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

ART. 15 - RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE. SANZIONI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del proponente. L'istruttoria e verifica dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva l'operatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

2. il proponente si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal proponente, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, l'operatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

4. In caso di inosservanza da parte dell'operatore edilizio degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii.

5. 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 15 giorni.

6. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora dell'operatore edilizio; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Responsabile di cui all'art. 16, comma 4;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'operatore edilizio all'invito a provvedere da parte del predetto Responsabile per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal medesimo responsabile;

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo all'operatore edilizio dalla convenzione soggetto attuatore dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal predetto.

7. Con la presente convenzione urbanistica il proponente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

ART. 16 – ALTA VIGILANZA

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

2. In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire l'operatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela di atti illegittimamente posti in essere, ex articolo 21-nonies, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-quinquies della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti all'operatore mediante la presente convenzione.

3. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il responsabile del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione coincide con il responsabile del settore competente.

ART. 17 - CLAUSOLE FINALI

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del proponente. Parimenti sono a carico del proponente tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere, nonché degli oneri richiesti dal Comune per la gestione tecnica e amministrativa del procedimento di realizzazione delle opere in esecuzione della presente Convenzione.

2. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.
2. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Nola..