

BOZZA

CONVENZIONE URBANISTICA

ai sensi dell'articolo 49 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 per l'esecuzione di un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento ai sensi degli articoli 7 ed 8 della legge 3 novembre 2009, n. 49, e s.m. ed i., di un compendio sito in Noli, regione Zuglieno.

L'anno duemilaventiquattro, il giorno del mese di, in....., innanzi a me dott.,, senza l'assistenza dei testi per espressa rinuncia dei comparenti che hanno i requisiti di legge ed il mio consenso d'accordo tra loro,

sono comparsi i signori:

....., nato a e residente a, il quale interviene al presente atto, agisce e stipula nella sua qualità di del Comune di Noli (c.f.), all'uopo legittimato alla sottoscrizione in forza di provvedimento sindacale n..... del....., che in copia conforme all'originale si allega sotto la lett. (d'ora innanzi denominato per brevità "Comune")

e

il Sig. Pietro Gozzi, nato a Noli (SV) il 28 maggio 1945, residente a Noli (SV), Regione Zuglieno n.48, c.f. GZZPTR45E28F926O, Adriana Delmonte, nata a Vezzi Portio (SV) il 5 febbraio 1948, residente a Noli (SV), Regione Zuglieno n.48, c.f. DLMDRN48B45L823D e Sara Gozzi nata ad Albenga (SV) il 17 luglio 1975, residente a Noli (SV), Regione Zuglieno n.49 int.2, CF GZZSRA75L57A145Y

e

il Sig. Vittorio Filippi, nato a Cagliari il 31.12.1963, codice fiscale FLPVTR63T31B354G, residente in via Aosta 34 35142 Padova, in qualità di amministratore delegato della Società Moriko SrL (P.IVA: 04322050982), con sede legale in 25081 Bedizzole (BS) Via Caselle 2, debitamente legittimato alla sottoscrizione del presente atto (insieme d'ora innanzi per brevità denominati anche "Soggetto attuatore")

premessato:

- che il Soggetto attuatore è proprietario di un compendio immobiliare sito in Noli (Regione Zuglieno), individuato catastalmente al Foglio 11, mapp. 74, sub. 4, 5, 6, 7, 8 e 9; mapp. 269, sub. 7; mapp. 270, sub. 3, 4, 5, 6; mapp. 590, 586, 587, 589, 453, comprendente edifici a destinazione non residenziale e relative aree di pertinenza;
- che tali immobili ricadono nel vigente S.U.G. in zona B.1.3.3., dove se ne consente la trasformazione ad uso residenziale;
- che, in tale contesto, il Soggetto attuatore intende procedere al recupero innovativo dell'immobile di proprietà (demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria), ai sensi della legge regionale n. 49 del 2009 e s. m. ed i. (recante *“Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio”*);
- che, in particolare, è intenzione del Soggetto attuatore avvalersi del disposto dell'articolo 7 della menzionata legge regionale, il quale consente la demolizione e ricostruzione degli edifici qualificabili come *“suscettibili di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale”*, con possibile aumento di volumetria fino al 35%;
- che, per espressa previsione di legge, gli interventi di cui al citato articolo 7, se realizzati in sito, sono consentiti in deroga ai piani urbanistici comunali vigenti e adottati, fermo il necessario rispetto dei Piani sovraordinati e delle norme sulle distanze tra fabbricati, nonché dell'obbligo di munire l'edificio progettato di parcheggi pertinenziali;
- che il compendio immobiliare sopra indicato è di proprietà del Soggetto attuatore e può essere definito suscettibile di riqualificazione, ai sensi dell'articolo 2 della citata legge regionale;
- che in data 09/12/2023 al protocollo comunale n. 19255 il soggetto attuatore ha depositato istanza di permesso edilizio convenzionato per l'intervento in questione;
 - che, al riguardo, in sede di relazione tecnica è stata formalmente vagliata la suscettibilità alla riqualificazione, ai sensi dell'articolo 2 della citata legge regionale, attraverso considerazioni:

- a) di ordine statico-strutturale (con particolare riguardo agli immobili oggetto di condono edilizio);
- b) di incompatibilità per contrasto delle funzioni precedentemente insediate e ora dismesse (discoteca e struttura ricettiva di modesta entità);
- c) di incompatibilità per contrasto della tipologia della costruzione e per degrado edilizio rispetto al contesto urbanistico (vedi documentazione fotografica tavola 5);
- che nulla osta all'applicazione della sopra citata normativa speciale legittimante l'intervento preventivato, così come prospettato nel progetto di cui *infra*, trattandosi di opere non in contrasto con i Piani sovraordinati e con la disciplina di Piano regolatore vigente e di legge in tema di distanze tra costruzioni e prevedendosi i necessari posti auto pertinenziali di dotazione;
- che, peraltro, l'articolo 8 della più volte citata legge regionale n. 49 del 2009 e s.m.i. prefigura, a supporto degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui ai precedenti articoli 6 e 7, una convenzione atta a soddisfare le eventuali esigenze urbanizzative aggiuntive indotte dall'intervento;
- che il Soggetto attuatore, anche mediante i suoi consulenti tecnici e legali, ha approfondito con l'Amministrazione tale profilo, sia quanto al necessario rispetto delle dotazioni minime di legge alla luce dell'aumento del carico insediativo indotto dall'intervento di ampliamento, sia quanto all'esecuzione di opere di concreto interesse generale e con una configurazione finale ottimale dei luoghi interessati;
- che dal relativo confronto è scaturito un assetto di opere da eseguire, progettualmente rappresentato e trasfuso nel presente atto onde garantirne l'attuazione;
- che in data 17/06/2024 è stato rilasciato dallo Sportello Unico per il Vincolo Idrogeologico della Città di Quiliano l'autorizzazione per il vincolo idrogeologico;
- che il progetto di intervento, comprensivo del relativo assetto urbanizzativo, presentato dal Soggetto attuatore in data 09 dicembre 2023 si compone, anche in forza delle integrazioni affluite nel corso del procedimento, dei seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi in questa sede richiamati

quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione:

1	Inquadramento territoriale ed urbanistico
2	Rilievo - planimetria generale
3	Rilievo: planimetrie dei livelli degli edifici
4	Rilievo: prospetti e calcolo volume con altezza media ponderale
5	Rilievo fotografico dello stato di fatto
6	Planimetria coperture di progetto e riassunto parametri edilizi
7	Planimetrie dei livelli di progetto da quota 223.7 a 239.5 m s.l.m.
8	Planimetrie dei livelli di progetto da quota 241.5 a 250.8 m s.l.m.
9a	Planimetrie dei livelli di progetto - Calcolo generale del volume con altezza media ponderale
9b	Planimetrie dei livelli di progetto - Volume della residenza al netto dello spessore di pareti e solai oltre lo spessore dei 30cm - con metodo altezza media ponderale
10	Prospetti principali
11	Sezioni A-B : stato di fatto e progetto, Sezione H
12	Sezioni D- E - F – G- I di progetto
13	Prospetti laterali
14	Standards urbanistici
14a	Progetto Definitivo parcheggio pubblico in Regione Zuglieno
14c	Verifica quantità del Computo metrico Estimativo
15	Sottoservizi
16	Barriere architettoniche - accessibilità degli spazi comuni e visitabilità degli alloggi - adattabilità di alcuni bagni tipo
R1	Relazione tecnica illustrativa
R2	Barriere architettoniche
R3	Relazione geologica
	Appendici alla relazione geologica
	Nota integrativa alla relazione geologica
R4	Bozza di convenzione
R5	Dossier fotoinserti da lontano e da vicino
R6	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo
R7	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione in località Case Sacconi
	PDC - relazione tecnica di asseverazione (generata dal portale telematico)
	Determinazione del contributo di costruzione
	Copia del modulo di domanda di Autorizzazione per il vincolo idrogeologico presentata in data 20/08/2023 allo Sportello Unico Vincolo Idrogeologico del Città di Quiliano
	Bozza di convenzione
	Documenti attestanti la titolarità all'istanza
	Altri allegati richiesti per il protocollo: lettere di incarico, carte di identità dei soggetti coinvolti, dichiarazioni di pagamento dei

	professionisti, autocertificazioni e dichiarazioni, moduli di istanza, modulo di annullamento marche da bollo, attestazione pagamento diritti di segreteria, procura alla presentazione telematica e firma digitale, modello ISTAT
--	--

- che il progetto, nella sua definitiva versione, è stato vagliato dalla C.E. in data 14.12.2023 con l'espressione del parere favorevole;
- che il testo della presente convenzione è stato approvato, ai sensi dell'articolo 28 *bis* del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m. e dell'articolo 49, comma 4, della L.U.R. n. 36 del 1997 e s.m. ed i., con deliberazione della Giunta comunale n. e, ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. n. 267 del 2000 e s.m., del Consiglio comunale, n.
- che tutte le aree e gli edifici di proprietà privata interessati dal progetto erano e permangono nella disponibilità del Soggetto attuatore, il quale dispone dei poteri di sottoscrivere ed eseguire tutti gli atti necessari a pervenire all'attuazione degli interventi progettati;
- che il Soggetto attuatore intende quindi procedere all'attuazione del progetto presentato in conformità alle previsioni e prescrizioni *ivi* stabilite, delle quali dichiara di aver preso piena, integrale e perfetta conoscenza;
- che per il rilascio del prescritto titolo abilitativo convenzionato è necessaria la formale stipulazione e trascrizione della sottesa Convenzione, nel testo approvato,

tutto quanto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, il Comune di Noli ed il Soggetto attuatore, come sopra rappresentati, convengono e stipulano quanto segue.

Articolo primo

Oggetto della Convenzione

Costituisce oggetto della presente Convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanizzative inerenti il progetto di cui in premessa, relativo al compendio sito in Noli, località Zuglieno, di proprietà del Soggetto attuatore, approvato ai sensi degli articoli 7 ed 8 della legge regionale n. 49 del 2009 e s.m. ed i., come specificato negli elaborati grafici e descrittivi sopra indicati, da considerarsi

ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo secondo

Urbanizzazione

1. Il Soggetto attuatore, per sé, successori ed aventi causa, si obbliga nei confronti del Comune di Noli a realizzare e a cedere le seguenti opere di urbanizzazione, il cui progetto è rappresentato nelle tavole tecniche così elencate e depositate al protocollo comunale in data 9 dicembre 2023 ai n. 1, 2, 6, 14 e 14a, che, previa sottoscrizione delle parti, si allegano al presente atto affinché ne facciano parte integrante e sostanziale:

- a) area a parcheggio pubblico di prossimità in Regione Zuglieno, per una superficie complessiva di mq 343,2 individuata catastalmente ai Foglio 11, porzioni dei mappali 244 e 392, con impianto di illuminazione pubblica e sottoservizi (rif tavola 14 e 14a). Al parapetto lungo il parcheggio pubblico, realizzato sopra l'intervento, saranno fissati i pannelli solari come indicato nella relazione impiantistica dell'Ing Gattuso;
- b) area a verde pubblico, per una superficie complessiva di mq 330,8 individuata catastalmente al Foglio 11, porzioni dei mappali 244 e 392, con impianto di illuminazione pubblica e sottoservizi (rif tavola 14 e 14a);
- c) area a parcheggio pubblico in località Case Sacconi, per una superficie complessiva di mq 2158, individuata catastalmente al Foglio 10 mappale 554 e porzione del mappale 553, rif tavola 14, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

2. La superficie complessiva delle suddette aree per opere di urbanizzazione, pari a mq 2832 è maggiore dell'esigenza totale di standards urbanistici calcolata in mq 2712 (vedi allegato R1 della presente Convenzione).

3. Le opere di cui al precedente comma 1, per qualità ed entità, soddisfano gli obblighi urbanizzativi indotti dall'intervento, come imposto dall'articolo 8 della legge regionale n. 49 del 2009 e s.m. ed i., tenendo conto della destinazione dell'immobile progettato e dell'entità dell'ampliamento previsto, come dimostrato nell'apposita relazione tecnico-illustrativa di progetto al capitolo 7.

4. Il Soggetto attuatore si obbliga, altresì, a realizzare a propria cura e spese, in accordo con le Società distributrici, i collegamenti con le reti di distribuzione

dell'acqua e dell'energia elettrica, del gas e delle telecomunicazioni, fermo restando che tali opere, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, non sono considerate opere di urbanizzazione ai fini degli scomputi di cui al successivo articolo quinto della presente Convenzione. Analogo regime di obbligatoria esecuzione ma di esclusione dallo scomputo, attesa la pertinenza unicamente ai nuovi edifici progettati e la necessità di dar luogo solo ad allacci alle latitanti condutture pubbliche, si applicherà alla realizzazione delle relative reti fognarie ed acquedottistiche entro la proprietà del Soggetto attuatore.

5. L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione da cedere al Comune, come sopra specificate, è subordinata alla predisposizione di una corretta progettazione esecutiva, da redigersi a cura e spese del Soggetto attuatore, che dovrà essere ritenuta idonea dal Comune e dagli altri Enti e aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere. Nello specifico tale progettazione esecutiva dovrà essere trasmessa, prima dell'inizio dei lavori, all'Ufficio tecnico comunale LL.PP. il quale dovrà esprimere il proprio N.O. all'esecuzione dei lavori.

Articolo terzo

Realizzazione area a parcheggio pubblico in località Case Sacconi

1. L'opera di cui all'articolo secondo, comma 1, lettera c), rilevante i fini del rispetto degli *standard* urbanistici ma non oggetto di scomputo, sarà oggetto di autonomi assenti edilizio e paesistico ai sensi di legge ed è subordinata alla predisposizione di una corretta progettazione esecutiva, da redigersi a cura e spese del Soggetto attuatore, che dovrà essere ritenuta idonea dal Comune e dagli altri Enti e aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere, da presentarsi entro 90 gg dal recepimento degli studi idraulici da effettuare nell'area in accordo con l'Amministrazione Comunale e comunque non oltre 90 giorni dalla firma della convenzione.

2. Le parti convengono che già con la sottoscrizione della presente Convenzione l'area viene concessa in disponibilità temporanea gratuita al Comune di Noli, libera da ogni tipo di attrezzature, il quale da oggi può liberamente utilizzarla, acquisendone la detenzione e divenendone custode *ex art. 2051 Cod.civ.*, restituendola a semplice richiesta del Soggetto attuatore per l'esecuzione dei lavori, una volta assentiti.

3. L'opera verrà ultimata e resa agibile entro il termine di cui al successivo articolo settimo, comma 1, lettera b), ed è oggetto di garanzia maggiorata come previsto dal successivo articolo nono, comma 2. In ogni caso, l'ultimazione di tale opera è da considerarsi presupposto necessario ai fini della presentazione della SCA per l'agibilità dell'intervento privato.

4. Con la sottoscrizione del presente atto, inoltre, il Soggetto attuatore formula al Comune di Noli offerta irrevocabile, fino al 31 dicembre 2026, per l'alienazione alla Civica Amministrazione anche dell'area di proprietà contigua a quella interessata all'opera in questione, di circa mq. 1573, rappresentata nell'apposito elaborato Tav 14, ad un prezzo complessivo a corpo di € 30.000,00.

5. Con riferimento all'opera e alle aree di cui al presente articolo e alla contigua proprietà del Soggetto attuatore Sig. Gozzi, si conviene che in posizione sottostante al parcheggio e all'area cedenda, se indifferenti per la relativa fruizione, potranno essere collocate e mantenute tubazioni private per l'approvvigionamento idrico. Inoltre, una porzione dell'area interessata all'opera di cui all'articolo secondo, comma 1, lettera c) – e precisamente quella sovrastante i due pozzi esistenti in posizione indicata nell'elaborato Tav 14 – resterà in proprietà del Sig. Gozzi, seppure gravata da uso pubblico in favore del Comune di Noli, il quale sarà responsabile solo per la manutenzione ordinaria delle opere superficiali del parcheggio in queste aree. Eventuali manutenzioni straordinarie delle opere in queste aree saranno in capo al Sig Gozzi. il quale permetterà alla Amministrazione Comunale di attingere da detti pozzi per l'alimentazione di un eventuale impianto di irrigazione delle aree acquistate.

Articolo quarto

Opere di interesse generale

Con riferimento alle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo secondo, che il Soggetto attuatore si impegna ad eseguire e a consegnare al Comune a scomputo dei contributi di costruzione, ai fini dell'applicazione degli articoli 11 e 12 della legge regionale n. 25 del 7 aprile 1995 si dà atto che costituisce opera anche di interesse generale, con conseguente scomputabilità dalla relativa quota di contributo, solo quella di cui alla lettera a) del comma 1.

Articolo quinto

Contributo di costruzione, quota contributo E.R.P. e scomputi

1. In relazione all'intervento edificatorio privato di cui in premessa il Soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune, ai fini dell'assentimento del relativo titolo abilitativo edilizio, in ossequio a quanto previsto dall'articolo 38 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16, e dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, il contributo di costruzione, costituito da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da una quota inerente il costo di costruzione, secondo la tariffa urbanistica in vigore alla data di presentazione della richiesta di titolo abilitativo, così come determinato dall'Ufficio comunale competente. Si precisa che, pur non trattandosi di strumento urbanistico attuativo, il Soggetto attuatore si obbliga a corrispondere ai sensi dell'art. 11, commi 1 e 2, della legge regionale n. 25 del 1995 con riferimento alla tariffa urbanistica di cui all'articolo 13 una quota pari a quella indicata sub D2 nella relativa tabella (corrispondente al 150% della tariffa ordinaria).
2. Ai sensi dell'articolo 26 *bis* della legge regionale n. 38 del 2007 e successive modifiche ed integrazioni, l'intervento è inoltre assoggettato ad ulteriore prestazione a fini E.R.P., da rendersi mediante il pagamento all'Ente avente diritto del contributo aggiuntivo rispetto a quello di costruzione, nella misura del 50% della quota opere di urbanizzazione e aree del contributo di costruzione ordinariamente dovuto in base alla vigente tabella comunale di cui alla legge regionale n. 25 del 1995, da applicarsi alla superficie di riferimento privata. Detto contributo verrà corrisposto dal Soggetto attuatore all'atto della presentazione della SCA di agibilità.
3. Dalla quota di contributo di costruzione relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà scomputato al momento del rilascio dei relativi titoli edilizi, con le prescrizioni e le modalità previste dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, il costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo secondo, comma 1, lettere a) e b).
4. Il valore effettivo delle opere di urbanizzazione oggetto di scomputo è quantificato e rappresentato nell'elaborato R6 "Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo", redatto sulla base dell'elenco prezzi unitari regionale vigente e che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
5. Si precisa che le opere di cui all'articolo secondo, comma 1, lettere a) e b), in

quanto urbanizzazione primaria connessa all'intervento e di valore inferiore alla soglia comunitaria, ai sensi del disposto dell'articolo 16, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. avranno corso direttamente da parte del Soggetto attuatore e suoi affidatari di fiducia debitamente qualificati, non trovando applicazione il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (v. art. 13 ed allegato I.12.). Trattandosi di opera non a scomputo, il citato decreto legislativo non trova del pari applicazione neppure per l'opera di cui alla successiva lett. c).

6. Il contributo di costruzione, nella quota per costo di costruzione e per la quota residua non scomputata per oneri di urbanizzazione verrà corrisposto in ossequio a quanto previsto dall'articolo 38 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16, in due rate, la prima al rilascio del titolo abilitativo e la seconda entro il 1° novembre 2024.

7. A garanzia del pagamento della rata differita di cui al precedente comma, il Soggetto attuatore costituirà idonea garanzia di pari importo all'atto del rilascio del permesso di costruire, nei medesimi modi previsti dal successivo articolo nono.

8. Il Soggetto attuatore si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione assunte a carico e a cederle al Comune secondo quanto previsto dal presente atto, anche se il relativo costo complessivo dovesse risultare in qualsiasi modo superiore all'importo del contributo dovuto al Comune, senza nulla avere a pretendere a titolo di conguaglio.

Articolo sesto

Rapporti con aziende ed enti erogatori di servizi

1. Il Soggetto attuatore si obbliga, per quanto attiene all'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende anche non comunali, a richiedere le necessarie prescrizioni tecniche e ad eseguire le opere e gli impianti, comprensivi di spostamenti e ripristini, nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

2. Ad ogni fine ed effetto le Aziende Speciali, le Società a capitale pubblico, anche minoritario, ed i Consorzi tra Comuni per la gestione di servizi pubblici devono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune.

Articolo settimo

Esecuzione delle opere di urbanizzazione, modalità di controllo e verifica e responsabilità relative

1. Il Soggetto attuatore si obbliga, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo:

a) a completare ed a rendere agibili e funzionali le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo secondo, lettere a) e b) entro e non oltre i termini di esecuzione dell'intervento privato e di efficacia dei relativi titoli edilizi;

b) a completare ed a rendere agibili e funzionali le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo secondo, lettera c) entro ventuno mesi dall'inizio dal rilascio del titolo edilizio abilitativo dei lavori relativi all'intervento privato.

c) a concludere tutti i lavori delle opere di urbanizzazione di cui ai sopracitati punti a) e b) prima o contestualmente alla conclusione dei lavori delle parti private ed a non depositare la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA), ai sensi del capo I del titolo III del D.P.R n. 380 del 2001 e s.m. per le parti private prima della positiva verifica delle opere di urbanizzazione eseguita da parte dell'Ufficio comunale Area Tecnica LL.PP .

2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà controllata dai competenti Uffici del Comune dell'Area Tecnica LL.PP., i quali svolgeranno le opportune funzioni di vigilanza. A tal fine, i funzionari ed i tecnici comunali avranno libero accesso ai cantieri.

3. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune, a mezzo lettera raccomandata o a mezzo PEC, con preavviso di almeno dieci giorni.

4. Le opere di urbanizzazione di cui al primo comma saranno soggette alle verifiche di legge, da eseguirsi a cura e spese del Soggetto attuatore, il quale, in particolare, dovrà darsi carico dell'espletamento delle procedure di regolare esecuzione incaricando e remunerando il tecnico incaricato, con il benessere del Comune. Delle visite di verifica dovrà essere data preventiva comunicazione al Comune, il quale potrà disporre la partecipazione dei tecnici comunali. Il Comune si riserva l'approvazione di tutti gli atti di collaudo o regolare esecuzione

5. Il tecnico all'uopo incaricato verificherà la rispondenza delle opere al progetto approvato e terminerà le operazioni di collaudo entro tre mesi dalla comunicazione di ultimazione di lavori, salvo giustificate proroghe. Il Soggetto attuatore potrà a

disposizione tutta la documentazione necessaria richiesta dal collaudatore.

6. Le opere di urbanizzazione si daranno come idonee alle funzioni per le quali sono state realizzate soltanto successivamente all'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo o di regolare esecuzione.

7. Nel caso di riscontri negativi, il Comune comunicherà al Soggetto attuatore le proprie osservazioni entro il termine di trenta giorni, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessari. Il Soggetto attuatore si obbliga a dar corso immediatamente a tutti i lavori occorrenti, prescritti dal Comune ed idonei ad eliminare le cause che hanno prodotto le osservazioni ed a eseguirli entro il termine di 3 mesi.

8. Il Soggetto attuatore, per sé, successori ed aventi causa, manleva il Comune da ogni responsabilità nei confronti di terzi derivante dall'esecuzione dei lavori, con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto.

9. Fino alla consegna delle opere al Comune, il Soggetto attuatore dovrà provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché al loro totale rifacimento in caso di perimento.

Articolo ottavo

Modalità e termini per la consegna al Comune delle opere di urbanizzazione

1. La consegna delle opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione avrà luogo ad avvenuta ultimazione di tutte le opere stesse e previa cessione in proprietà al Comune, da formalizzare non oltre tre mesi dall'approvazione dei collaudi o certificati di regolare esecuzione.

2. Le opere dovranno essere consegnate, sgombre da persone e cose ed in perfetto stato di conservazione e manutenzione, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale.

Articolo nono

Garanzie

1. Il Soggetto attuatore, a garanzia della puntuale e completa esecuzione degli obblighi tutti di cui alla presente Convenzione, consegnerà al Comune, prima del rilascio del titolo abilitativo, idonea garanzia a prima richiesta bancaria o

assicurativa rilasciata da primaria impresa bancaria o da primaria assicurazione, debitamente autorizzate pari ad € 202.898,30 per opere di urbanizzazione a scomputo in Regione Zuglieno e € 373.808,00 per opere di urbanizzazione non a scomputo in Contrada Sacconi, a garanzia per tutte le opere di urbanizzazione pubbliche, come indicate all'articolo secondo, comma 1, punti a), b), c) dal valore risultante dai computi metrici allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale. La garanzia dovrà avere i requisiti stabiliti dalla legge e dalla presente Convenzione ed essere efficace fino allo svincolo da parte del Comune beneficiario. L'eventuale mancato pagamento del premio da parte dell'assicurato non potrà essere opposto al Comune. L'istituto garante verserà a semplice richiesta del Comune beneficiario ed entro il termine di quindici giorni la somma richiesta, nei limiti di importo di cui al comma successivo.

2. L'importo della garanzia è in particolare commisurato al costo delle opere di urbanizzazione che il Soggetto attuatore si impegna a realizzare e a cedere ai sensi della presente Convenzione, quale risultante dalle stime agli atti, aumentato – per l'opera di cui all'articolo secondo, comma 1, lettera c) - del 20% del costo preventivato. Il tutto con obbligo di adeguamento nell'ipotesi in cui, dalla redazione dei progetti esecutivi e dei relativi computi metrici ed elenchi dei materiali e prezzi, emergesse un maggior costo.

3. Detto importo sarà comunque aggiornato automaticamente ogni anno in ragione della variazione media percentuale dei prezzi delle opere edili, accertata dall'ISTAT.

4. La garanzia prestata sarà svincolata ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi gravanti sul Soggetto attuatore in forza della presente Convenzione.

5. Nel contratto di garanzia di cui al presente articolo dovrà essere previsto l'impegno del garante a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 cod. civ. e della decadenza di cui all'articolo 1957 cod. civ., senza attendere la pronuncia del Giudice, nonché ogni altra clausola inclusa nel presente articolo.

6. In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate in tutto o in parte, senza formalità alcuna.

Articolo decimo

Inadempienze

1. In caso di inadempimento da parte del Soggetto attuatore alle obbligazioni previste dalla presente Convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla legge, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero progetto o a quelle parti che riterrà interessate dagli inadempimenti.

2. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

3. Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del Soggetto attuatore, l'adempimento ovvero dichiarare la risoluzione della presente Convenzione, previa contestazione e diffida ad adempiere in un termine non inferiore a quindici giorni, accompagnata dall'avvertenza che in caso di ulteriore inadempimento si dichiarerà la presente Convenzione risolta con semplice comunicazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo PEC e senz'altro preavviso, nei seguenti casi:

- a) mancato rispetto dei termini fissati per la esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la loro cessione al Comune, salvi i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal Comune;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati;
- c) rifiuto a provvedere alla consegna delle aree e degli immobili, nei termini e con le modalità pattuite nella presente Convenzione;
- d) mancato inserimento, da parte del Soggetto attuatore, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole all'uopo imposte dalla presente Convenzione.

Articolo undicesimo

Elezione di domicilio

1. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente Convenzione, il Soggetto attuatore dichiara di eleggere domicilio presso la propria sede legale

2. Qualunque modificazione del domicilio, come sopra eletto, non avrà effetto se non sia stata previamente comunicata al Comune con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o con PEC.

Articolo dodicesimo

Trasferimento

1. Il Comune presta fin d'ora, per quanto occorra, il proprio consenso alla successione a titolo particolare nei diritti e negli obblighi assunti dal Soggetto attuatore in forza della presente Convenzione, nell'ipotesi di trasferimento totale o parziale del compendio immobiliare interessato ad altri soggetti.

2. Negli atti di trasferimento a terzi dei manufatti interessati, il Soggetto attuatore si obbliga a porre a carico degli acquirenti, mediante apposita clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente Convenzione, rimanendo tuttavia obbligato, in solido con gli aventi causa, all'adempimento degli obblighi medesimi, fino alla completa esecuzione del progetto.

Articolo tredicesimo

Trascrizione

La presente Convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese del Soggetto attuatore, a norma dell'articolo 49 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.

Articolo quattordicesimo

Spese ed obblighi accessori

Tutte le spese inerenti la stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione, nonché degli atti attuativi in essa previsti, sono a carico del Soggetto attuatore, che chiederà tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.

Articolo quindicesimo

Controversie

Ai sensi dell'articolo 133 del d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104, tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente Convenzione saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, escludendo una risoluzione mediante Collegio Arbitrale.

....., li