**REPUBBLICA ITALIANA**

COMUNE DI CASCIA PROVINCIA DI PERUGIA

 SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA Rep. n. \_\_\_\_

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE DENOMINATA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 della L.R. 1/2015 e dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150 e ss.mm.ii.

L'anno duemila \_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, segretario generale del Comune di Cascia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, competente ai sensi dell' articolo 97, del D.Lgs. n. 267/2000 si sono costituiti i Signori:

- Sig. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nel prosieguo dell'atto verrà indicato come "Ditta Lottizzante"

- Sig.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_, responsabile Area Tecnica Territorio del Comune di Cascia, domiciliata per la carica nella sede comunale, la quale dichiara di intervenire in questo atto per conto e in rappresentanza del Comune di Cascia, con sede a Cascia (PG), piazza A. Moro n. 3, codice fiscale 84002410540, in virtù dei poteri conferiti dagli articoli 107 e 109 del D.Lgs18.08.2000. n. 267,

P R E M E S S O

- che il Consiglio Comunale con atto n° \_\_\_\_del \_\_\_\_\_\_ ha approvato il Piano Attuativo di lottizzazione in Cascia località \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e che si è proceduto a pubblicare gli estremi della deliberazione suddetta sul B.U.R. regionale ai sensi del comma 18 art. 56 della L.R. 1/2015;

- che, per effetto dell'art. 57 comma 3 della L.R.1/2015, è necessario procedere alla stipula di apposita convenzione che specifichi gli obblighi e gli oneri a carico della ditta lottizzante;

- che la ditta lottizzante ha provveduto ai relativi frazionamenti catastali per l'individuazione degli spazi da cedere al Comune e che gli stessi sono censiti, come da frazionamento approvato dall'U.T.E.di Perugia in data \_\_\_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_\_\_, al fg. \_\_\_\_ part.lle \_\_\_\_\_\_\_ per verde pubblico (mq \_\_\_\_) e part.lla \_\_\_\_\_per strada e parcheggio pubblico (mq \_\_\_\_\_);

- che le aree da cedere, come sopra indicate raggiungono una superficie totale pari a mq \_\_\_\_\_;

- che la ditta lottizzante ha presentato il certificato notarile ipocatastale storico ventennale inerente le aree da cedersi al Comune stesso e ispezione ipotecaria datata 5 febbraio 2018 dalla quale si evince che dalla data dei certificati ipocatastali ad oggi non vi sono state variazioni dei beni oggetto della presente cessione. Dai detti documenti risulta che sulle aree non gravano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli per l'adempimento degli obblighi di cui al presente atto. Si conviene e si stipula quanto segue:

**Art. 1**

*Disposizioni Preliminari*

Le premesse fanno parte integrante del presente atto.

**Art. 2**

*Obbligo Generale*

La Ditta lottizzante presenta al Comune di Cascia la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili inseriti nella lottizzazione medesima di cui alla tavola di progetto firmata dalle parti che viene allegata alla presente convenzione, per formarne parte integrante e sostanziale;

**Art. 3**

***Adempimenti Ditta Lottizzante***

La Ditta lottizzante si assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni previsti da questo articolo e dagli articoli seguenti, per se stessa ed ogni avente causa a qualsiasi titolo, per la realizzazione della lottizzazione così come riportata nella tavola di progetto firmata dalle parti che viene allegata alla presente convenzione sotto la lettera (A), per formarne parte integrante e sostanziale;

**Art. 4**

*Cessione di Aree a dotazioni territoriali*

In relazione all'art. 11 comma 4, ultimo periodo, del Regolamento Regionale n. 7/2010, la Ditta Lottizzante cede e trasferisce a titolo gratuito, al Comune di Cascia, che accetta, le proprietà di seguito descritte:

* fg. \_\_\_ part.lle \_\_\_\_\_\_\_ per verde pubblico (mq \_\_\_) e part.lla \_\_\_\_\_ per strada e parcheggio pubblico (mq \_\_\_\_\_) come individuate nella tavola di progetto allegata;

La cessione della proprietà delle aree perle attrezzature pubbliche (standard), in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione. La proprietà delle opere di urbanizzazione da realizzarsi si intenderà pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

**Art. 5)**

*Dichiarazione ai fini fiscali*

Soltanto ai fini fiscali, le parti dichiarano che il valore della cessione fatta dalla ditta lottizzante è di euro \_\_\_\_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

**Art. 6**

*Trasferimento Beni*

Le suddette rate di terreno sono cedute a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui esse si trovano, insieme con ogni diritto, ragione, azione, accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva legalmente esistente, nulla escluso o eccettuato;

**Art. 7**

***Garanzie Beni da cedere***

La Ditta Lottizzante garantisce la piena ed esclusiva proprietà dei terreni ceduti con il presente atto, e che gli stessi sono libere da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi e privilegi anche di natura fiscale. La parte cedente rinuncia pertanto, ad ogni eventuale ipoteca legale, dispensando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscriverla.

**Art. 8**

*Modalità esecuzione opere di urbanizzazione primaria*

La ditta lottizzante si impegna per se stessa e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e successivamente, a cederle, a titolo gratuito, al Comune; le suddette opere di urbanizzazione consistono in:

a) Realizzazione della nuova strada di accesso alla lottizzazione e la realizzazione dei parcheggi. Il tutto da eseguire mediante escavazione, posa in opera di sottofondo di materiali inerti, compresa la stesura e rullatura e la posa in opera di stabilizzato dello spessore di cm. 10.

b) Caditoie stradali, nel numero necessario a garantire il deflusso delle acque, in ghisa carrabile e ispezionabili da realizzare sui parcheggi;

c) Zone verdi da realizzarsi secondo il tracciato di cui al progetto allegato al disciplinare tecnico facente parte del progetto di sistemazione dell'area. Il manto erboso dello spessore medio di 5cm, ospiterà opportune alberature del tipo da prescriversi dagli organi tecnici comunali in sede di controllo di esecuzione dei lavori. Si sottolinea l'importanza della messa a dimora di essenze arboree autoctone nelle zone di verde pubblico, in una quantità minima pari a n.1 ogni mq. 40;

d) Realizzazione degli allacci alla:

- fognatura delle acque nere per tutti i lotti;

- fognatura delle acque bianche per tutti i lotti e parcheggi (da collegare alla fognatura di \_\_\_\_\_\_\_\_\_);

- rete idrica per tutti i lotti;

Il tutto tramite la realizzazione di pozzetti di raccordo e di ispezione, di adeguato diametro, a servizio dei singoli lotti individuati nella lottizzazione e secondo le indicazioni e le modalità di esecuzione fornite dalla competente Società V.U.S.;

e) Elettrificazione dell'intero comparto con rete di distribuzione dell'energia elettrica per tutti i lotti, tramite la realizzazione di apposito armadio stradale e pozzetti di raccordo e di ispezione, di adeguato diametro, a servizio dei singoli lotti individuati nella lottizzazione e secondo le indicazioni e le modalità di esecuzione fornite dalla competente Società ENEL.

Qualora fosse ritenuto non necessario realizzare alcune opere, anche a seguito di accordi con le società interessate, la Ditta verserà la dovuta quota di urbanizzazione primaria.

f) Stesa del conglomerato bituminoso tipo "Binder" 0.20 mm. dello spessore compatto di cm.7 comprese tutte le prestazioni occorrenti, inclusa la spruzzatura preliminare con emulsione al 55% dello spessore minimo compresso di cm.7 e manto di conglomerato bituminoso 0.4 mm. dello spessore di cm. 3 a compressione avvenuta, eseguito con idonea macchina finitrice, chiuso con polvere d'asfalto previa preparazione del fondo con spalmatura di emulsione al 55%., su tutte le strade di servizio, di penetrazione e i parcheggi e quanto da bitumare secondo gli elaborati di progetto;

g) Realizzazione della pubblica illuminazione relativamente alle aree destinate a parcheggio secondo le indicazioni e le modalità di esecuzione fornite dalla competente Società ENEL.

Sono a carico dei lottizzanti i costi e gli oneri di allaccio delle citate infrastrutture ai relativi pubblici servizi più prossimi al comparto.

Il calcolo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, riferiti alla potenzialità edificatoria del comparto è pari a euro \_\_\_\_\_\_\_\_ (38 euro/mq-Primaria) più \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (7.07 euro/mq-Secondaria) per un totale di euro\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

La spesa per la realizzazione delle suddette opera carico della ditta lottizzante ammonta ad euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, quali strade, parcheggi, verde pubblico, lampioni e stesa del conglomerato bituminoso, consentirà al lottizzante di scomputare la citata somma dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.

Essendo i lavori realizzati direttamente dal richiedente, e a scomputo del contributo di costruzione, l'affidamento e l'esecuzione degli stessi dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 36, comma 3 e 4 del D.Lgs. 50/2016. .

Le parti prendono atto che la funzione di stazione appaltante è affidata al lottizzante il quale si obbliga ad appaltare tali opere a terzi, nel rispetto della disciplina prevista dal D.Lgs 50/2016.

**Art. 9**

***Obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria***

La ditta Lottizzante si obbliga a realizzare tutte le opere di cui ai punti a), d) ed e) descritti nel precedente art. 8, entro 18 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione e comunque entro il rilascio del primo Permesso di Costruire.

La ditta Lottizzante si obbliga a realizzare tutte le opere di cui ai punti b), c), f) e g) descritti nel precedente art. 8, entro 120 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione

La verifica dei suddetti adempimenti avverrà tramite collaudo con tutti gli Enti e le Aziende interessate a prendere in carico le proprie reti tecnologiche o infrastrutture.

Il collaudo costituisce attività propria della stazione appaltante, ferma restando la funzione di vigilanza da parte dell'amministrazione che va esplicata nell'approvazione del collaudo redatto nel rispetto della normativa di settore.

Contestualmente agli atti di collaudo, dovranno essere trasmessi al Comune: gli atti comprovanti le modalità di affidamento dei lavori, nel rispetto del Codice dei Contratti pubblici e i documenti contabili.

**Art.10**

***Garanzie per l’attuazione degli obblighi convenzionali***

A garanzia dell'esatto adempimento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8 della presente convenzione, della perfetta esecuzione a regola d'arte di tutte le opere previste e di tutte le condizioni, nessuna esclusa ed eccettuata, la Ditta lottizzante presenta garanzia fidejussoria per un importo equivalente alla totalità delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi comprensivo di IVA e spese tecniche maggiorata del 10% così come riportate nel Piano Finanziario di progetto e quindi pari a euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, come da polizza di cauzione della Soc. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ emessa il \_\_\_\_\_\_\_\_\_, La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, cosi come articolate nel precedente Art. 9); in proposito, a compimento di tutte le opere e contestualmente all'approvazione del redatto certificato di collaudo, il Comune di Cascia rilascerà il proprio nulla-osta allo svincolo, anche parziale, della garanzia fidejussoria presentata a garanzia dei lavori di urbanizzazione primaria.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché con la rinuncia espressa all’eccezione di cui all’art. 1957, co. 2, cod. civ. In ogni caso il Lottizzante è obbligato in solido con il suo fideiussore. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell’inadempimento.

**Art. 11**

*Quota da versare per incremento d’utenza*

Il lottizzante si impegna a corrispondere al Comune di Cascia, l'importo di euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ per l'adeguamento delle infrastrutture generali e per l'incremento di utenza in quanto non scomputabile e calcolato e stabilito nel 13% del contributo di costruzione relativo alle opere di urbanizzazione primaria.

 **Art. 12**

 *Scomputo costo di costruzione*

Il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria viene totalmente scomputato in quanto, a seguito di attuazione diretta delle opere, l'importo complessivo dei lavori risultante da computo metrico, che viene allegato alla presente convenzione sotto la lettera (B), pari ad Euro \_\_\_\_\_\_\_\_ è superiore agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti pari ad Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_. I contributi relativi al costo di costruzione saranno a carico degli intestatari dei singoli permessi e sarà richiesto al momento del rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune di Cascia.

 **Art. 13**

*Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi*

L'edificazione del Piano di lottizzazione deve avvenire nel rispetto delle norme regolamentari edilizie e del vigente P.R.G. ed osservando le prescrizioni indicate nella relazione tecnica specifica e negli elaborati grafici e di progetto approvati o allegati al presente atto. I fabbricati, comunque, devono essere realizzati in conformità della normativa vigente all'atto dell'edificazione.

I Permessi di costruire potranno essere rilasciati solo dopo l’avvenuto collaudo e presa in carico delle opere di cui ai punti a), d) ed e) descritti nel precedente art. 8, da parte delle aziende di gestione dei pubblici servizi

**Art. 14**

*(Poteri di controllo del comune, collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione)*

1. Il soggetto attuatore ai fini del collaudo in corso d'opera e finale dei lavori di urbanizzazione, propone al Comune prima dell'inizio dei lavori il nominativo del tecnico tra quelli abilitati dalla normativa vigente, il quale svolge le funzioni in base alla Legge di settore secondo le indicazioni del Comune medesimo.

2. L'Ufficio Tecnico avrà comunque la facoltà di sorvegliare direttamente l'esecuzione delle opere medesime suggerendo l'adozione, anche in corso d'opera, di quelle soluzioni che, a suo giudizio insindacabile, possono contribuire a migliorare la qualità delle opere costruende per esigenze di carattere generale e sopravvenute nuove disposizioni di P.R.G. La esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione sarà sottoposta a nulla-osta degli Enti competenti; tali nulla-osta, relativi alle opere sottoposte al controllo, dovranno pervenire all'Amministrazione Comunale prima della loro esecuzione.

3. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i Soggetti Attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; il collaudo delle opere sia durante i lavori che alla fine degli stessi è riservato all'esclusiva competenza di tecnico abilitato di cui al punto 1, le spese tecniche di collaudo, sono a completo carico dei Soggetti Attuatori.

4. Acquisito il collaudo delle opere di urbanizzazione, il Comune, verificata la perfetta esecuzione delle stesse, e di ogni altro adempimento connesso, libererà la garanzia e prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione.

5. L'istituzione di eventuali e/o necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese della proprietà.

6. Il Comune si riserva il diritto di richiedere collaudi in corso d'opera quando accerti fatti rilevanti che li rendano necessari e li contesti espressamente al soggetto attuatore. Compete al Comune, attraverso i propri uffici tecnici, il controllo in corso d'opera, ferme restando responsabilità e competenze del o dei direttori dei lavori delle varie categorie di opere, circa la rispondenza delle modalità costruttive a quanto contenuto negli elaborati progettuali esecutivi approvati.

**Art. 15**

*Manutenzione delle aree e delle opere*

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere pubbliche, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale e della successiva presa in carico da parte degli Enti o delle Aziende competenti per le singole reti tecnologiche o infrastrutture, unitamente ad ogni forma di responsabilità civile e penale inerente l’attuazione ed uso delle opere.

 **Art. 16**

*Manutenzione lotti edificabili non ancora edificati*

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde resterà a carico dei lottizzanti anche successivamente al collaudo, secondo le proprie quote di competenza, così come resterà a loro carico la manutenzione ordinaria delle aree destinate a parcheggio. La ditta lottizzante si impegna per se stessa e per ogni avente causa a qualsiasi titolo a mantenere in maniera decorosa i lotti edificabili non ancora edificati provvedendo allo sfalcio periodico dell'erba e alla rimozione di arbusti spontanei evitando, inoltre, accumulo di materiale o usi incompatibili con la destinazione residenziale del lotto medesimo. Gli adempimenti di cui sopra dovranno essere puntualmente osservati in particolar modo lungo le fasce di confine tra lotto e strade-aree pubbliche.

 **Art. 17**

*Adempimenti per atti di vendita preliminari e definitivi*

La ditta Lottizzante è tenuta a fare espresso riferimento alla presente convenzione negli atti preliminari e definitivi di vendita dei terreni interessati dal piano attuativo.

 **Art. 18**

*Poteri del Comune*

Entro la scadenza del termine di cui all'art.9, relativo al completamento di tutte le opere di urbanizzazione previste, nel caso in cui i lavori non risultino ultimati o il collaudo non risulti positivo, il Comune di Cascia procederà a diffidare la ditta lottizzante di terminare i lavori o rimuovere i vizi riscontrati nel termine di 180 giorni, al termine dei quali se il lottizzante non avrà provveduto, il Comune agirà , senza ulteriori avvisi, in sostituzione della ditta medesima introitando le polizze fidejussorie e procedendo contestualmente all'esecuzione delle opere o alla rimozione dei vizi e alla redazione del dovuto collaudo. Il Comune, per tali adempimenti, si avvarrà di un tecnico di fiducia che dovrà espletare tutte le incombenze relative al completamento/realizzazione delle opere sopra descritte. Gli oneri per l'incarico sopra descritto saranno a carico delle ditte lottizzanti;

 **Art. 19**

*Efficacia della convenzione ai fini delle urbanizzazioni*

Le parti prendono atto che dalla data di stipulazione della presente convenzione il piano di lottizzazione acquista efficacia a tutti gli effetti giuridici e pertanto la deliberazione di approvazione del piano sostituisce, ai soli fini dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il titolo abilitativo così come stabilito al comma 6 dell'art. 57 della L.R.1/2015.

 **Art. 20**

 *Trascrizione atto*

La presente convenzione sarà registrata e trascritta all'Ufficio della Conservatoria dei Beni Immobiliari con sede in Spoleto e all'Agenzia del territorio per l'aggiornamento catastale a cura e a spese della ditta lottizzante. Tutte le spese legali e fiscali connesse al presente atto o agli atti da questo previsti restano a carico della ditta lottizzante. Il lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione. Il Lottizzante autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente esonerandolo da ogni responsabilità.

 **Art. 21**

 *Benefici fiscali*

Ai fini e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, le parti cedenti esibiscono il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cascia in data \_\_\_\_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_, che si allega al presente contratto sotto la lettera C), e dichiarano che alla data odierna non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

Si chiedono i benefici fiscali di cui all'art.20 della L. 10/1977 e all'art. 32 comma 2 del D.P.R. n. 601/1973.

 **Art. 22**

 *Trattamento dati personali*

Il Comune, ai sensi del D.Lgs 193/2006 e del Reg. U.E. 2016/679, informa i soggetti intervenuti, che tratterà i dati contenuti nel presente atto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Letto, approvato e sottoscritto.

**Art. 23**

*Spese*

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione sono a carico esclusivo del Lottizzante.

**Art. 24**

*Trasferimento delle Obbligazioni*

Tutte le obbligazioni contenute nel presente atto convenzionale vengono assunte dal lottizzante per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Egli si impegna, nel caso di trasferimento, anche parziale della proprietà, ad inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti di condominio, idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l’onere di ottemperare alle obbligazioni ed in quale misura, impegnandosi a consegnare copia di tutti gli atti al Comune non appena registrati e trascritti.

Il Lottizzante

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Il Rappresentante del Comune di Cascia

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_