

REPUBBLICA ITALIANA

N. REP.

N. RACC.

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI UN PROGRAMMA INTEGRATO DI
RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA ED AMBIENTALE DI UN'AREA
SITA IN COMUNE DI ROVIGO**

.....
(CENSUARIO COM..... N.C.T. FGL..... , MAPP.) L.R. 1°
GIUGNO 1999, N. 23 ART.5

L'anno duemila..... il giorno del mese di
..... in Rovigo nel mio studio in via
....., innanzi a me, dott. Notario
..... sono presenti i signori

•

di seguito brevemente indicate come la Ditta Proprietaria;

- Arch....., il quale dichiara di agire nella sua qualità di Responsabile Settore Urbanistica del Comune di Rovigo (C.F. **.00192630291**) ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, comma 3, del Decreto Lgs. n. 267/2000 e del vigente regolamento comunale per i contratti (di seguito brevemente indicato "Comune").

Dell'identità personale dei componenti, io Notaio rogante sono certo.

I componenti premettono quanto segue:

- che tale area è classificata dal vigente P.R.G.,
.....
che la Ditta Proprietaria ha manifestato all'Amministrazione comunale,
in data,Prot.n..... la propria disponibilità ad attuare la

riqualificazione urbanistica ed edilizia di tale area mediante il riordino degli insediamenti esistenti, il ripristino della qualità ambientale, l'ammodernamento ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la realizzazione di nuove edificazioni, nonché una dotazione di nuovi servizi ed attrezzature pubbliche, secondo una progettazione ed un computo metrico estimativo redatti in conformità con le direttive dell'Amministrazione comunale;

- che per il fine la Ditta Proprietaria ha predisposto un Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (P.I.R.U.E.A.), in attuazione della legge regionale 1 giugno 1999, n. 23, art. 5;
- che in data..... la Ditta Proprietaria ha presentato al Comune di Rovigo, assunto al n. prot....., il programma integrato finalizzato alla riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale dell'area sopra descritta nonché delle altre aree di proprietà pubblica ricomprese nell'ambito di intervento;
- che l'approvazione del Piano comporta variante al P.R.G.;
- che, con delibera di Giunta **Comunale n° del ..**, esecutiva, è stato adottato il programma di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale;
- che, con delibera di Consiglio Comunale **n° del ..**, esecutiva, è stato approvato il programma di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale;
- che il P.I.R.U.E.A. ha modificato alcune previsioni del PRG e che è stata attivata la procedura di formazione prevista dall'art. 5, commi 2 e

3 della L.R. 23/99;

- che il piano è efficace dalla data del.....a seguito di.....;

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante del presente atto, con il seguente impegno, la Ditta Proprietaria, come sopra rappresentata, si obbliga sin d'ora, in favore del Comune di Rovigo, come segue:

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione di un Programma integrato tra il Comune di Rovigo e la Ditta Proprietaria per la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primarie ,secondarie ed aggiuntive a cura e spese della Ditta stessa:

Sono opere aggiuntive quelle che saranno realizzate utilizzando l'importo di€ derivante dal calcolo del beneficio pubblico di cui alla relazione finanziaria allegata alla delibera consiliare di approvazione del presente P.I.R.U.E.A

- opere aggiuntive esterne al presente P.I.R.U.E.A

- a.) realizzazione a proprie cura e spese diVia.....

Quartiere..... Rovigo/frazione, come da progetto e capitolato di descrizione delle opere in data per l'importo di €
(.....) + I.V.A. (10%);

opere aggiuntive interne al presente P.I.R.U.E.A

- b.) realizzazione a proprie cura e spese di

.....Via.....

Quartiere..... Rovigo/frazione, come da progetto e capitolato di
descrizione delle opere in data per l'importo di €
(.....) + I.V.A. (10%);

- c) costruzione di edifici a destinazione, nonché a destinazione
.....dell'area predetta per una cubatura complessiva di mc.
..... nel rispetto della normativa prevista dal Programma
Integrato;
- d) esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria delle aree
ricomprese nell'ambito di intervento – Tav. (Zonizzazione) e Tav.per
un costo pari a €..... (.....) salva
più esatta quantificazione in sede di presentazione del progetto
esecutivo delle opere stesse ;
- e) esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria delle aree
ricomprese nell'ambito di intervento – Tav. (Zonizzazione) per un
costo pari a € (.....) salva più esatta
quantificazione in sede di presentazione del progetto esecutivo delle
opere stesse;

Le opere e le relative aree di urbanizzazione primarie e secondarie e
aggiuntive saranno, a collaudo eseguito con esito favorevole, cedute
gratuitamente al Comune di Rovigo.

- Il tutto come di seguito indicato e sulla scorta degli elaborati di cui al
progetto esecutivo depositato presso il Comune di Rovigo prot n°

del...U.T

**ART. 3 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA - SCOMPUTO ONERI**

La Ditta Proprietaria si impegna a realizzare a totale propria cura e spese e a cedere gratuitamente al Comune, le seguenti opere di urbanizzazione primaria di cui all'art 2. lett.e), secondo quanto previsto dal progetto esecutivo delle opere stesse prot...n° U.T., e dal relativo computo metrico estimativo.

Le opere da realizzare e da cedere o da asservire all'uso pubblico e le relative aree, vanno a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria stabiliti dalle tabelle parametriche vigenti al momento della stipula della presente convenzione e relativi agli edifici da edificare da parte della Ditta Proprietaria.

**ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA -
SCOMPUTO ONERI**

La Ditta Proprietaria si impegna a realizzare e cedere le opere previste dall'art. lett. f) secondo quanto indicato nel progetto esecutivo delle opere stesse prot...n° U.T., e dal relativo computo metrico estimativo.

Le opere da realizzare e da cedere o da asservire all'uso pubblico e le relative aree, vanno a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondarie stabiliti dalle tabelle parametriche vigenti al momento della stipula della presente convenzione e relativi agli edifici da edificare da parte della Ditta Proprietaria.

ART. 5 - RAPPORTI TRA IL SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO ED IL SOGGETTO ATTUATORE PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Per l'attuazione del P.I.R.U.E.A., vengono così definiti i rispettivi impegni e competenze:

B) - Soggetto Privato -DITTA PROPRIETARIA

- 1) Si impegna ad iniziare i lavori relativi alle opere aggiuntive di cui all'art.2 punto a) entro 30 giorni dalla messa a disposizione delle aree da parte del Comune e comunque in presenza delle necessarie autorizzazioni amministrative;
- 2) Si impegna ad iniziare i lavori relativi alle opere speciali di cui all'art.2 punto b) entro 60 giorni dal rilascio del permesso di costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria
- 3) Indica al Comune gli immobili o porzione degli stessi (pari al 10 per cento del realizzando volume a residenza (pari a mc....), per le procedure di E.R.P. convenzionata entro 100 gg. dalla sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 6 -OPERE AGGIUNTIVE

In fase di definizione esecutiva degli interventi potranno essere individuate, di comune accordo tra i soggetti attuatori e il Comune di Rovigo, diverse tipologie di opere aggiuntive rispetto a quelle sopra definite nel rispetto comunque dell'entità complessiva del contributo promesso.

ART. 7 - GARANZIE DI CARATTERE FINANZIARIO

A garanzia del completo e puntuale adempimento della presente Convenzione e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste del precedente Art. 2, la Ditta Proprietaria costituisce polizza fidejussoria n. rilasciata da.....
..... in data per un importo di € a favore del Comune di Rovigo, pari al valore totale delle opere aggiuntive suindicate e polizza fidejussoria n. rilasciata da in data per un importo di € pari al 10% del valore delle opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie desumibile dal computo metrico estimativo di cui al progetto esecutivo.

Tale garanzia potrà essere svincolata solo a collaudo avvenuto con esito favorevole delle opere di cui al precedente art. 2, previo riscontro scritto dell'Ufficio tecnico dei LL.PP. del Comune.

ART. 9 - TEMPI DI REALIZZAZIONE

A) Il Comune di Rovigo si obbliga:

- 1) a rendere disponibili le aree relative agli interventi su area pubblica, entro 90 giorni dall'approvazione dei progetti esecutivi;
- 2) ad approvare i certificati di collaudo entro 90 giorni dalla comunicazione di avvenuto termine dei lavori delle le opere di urbanizzazione realizzate.
- 3) a rilasciare i certificati di abitabilità degli edifici entro 30 giorni dalla presentazione delle relative istanze e comunque ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione valutata dal competente

“Nucleo Verifica Opere di urbanizzazione” e fatto salvo il deposito di tutta la documentazione prevista per legge e dal presente P.I.R.U.E.A

B) La Ditta Proprietaria si obbliga:

- 1) a sottoscrivere la presente convenzione ed a costituire contestualmente le fidejussioni di cui all'art. 7) entro 180 giorni dalla vigenza del presente P.I.R.U.E.A;
- 2) a presentare entro 180 giorni dalla vigenza del presente P.I.R.U.E.A i progetti esecutivi delle opere di cui al precedente art 2;

L'edificazione del nuovo quartiere ricompreso nell'ambito del programma approvato potrà essere realizzata a mezzo di stralci funzionali redatti dalla ditta richiedente ed approvati dalla Amministrazione Comunale, ma comunque nel tempo massimo di anni 10 dalla vigenza del PIRUEA.

Tutte le opere di urbanizzazione di cui al Programma integrato dovranno comunque essere ultimate entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti, le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Dirigente del Settore Urbanistica, previa diffida alla società, potrà revocare l'autorizzazione o far eseguire i lavori mancanti avvalendosi della garanzia di cui all'art. 7)

ART. 10 - COLLAUDO

Il Comune, su richiesta della Ditta Proprietaria, sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui all'art. 2, lett. a),b),d)e) ovvero i singoli stralci funzionali, entro e non oltre 90 giorni dalla domanda.

Per il collaudo, a spese della Ditta Proprietaria, il Dirigente del Settore Urbanistica si avvarrà dei Tecnici comunali o liberi professionisti a ciò

abilitati.

La Ditta Proprietaria si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore LL.PP.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Proprietaria, il predetto Responsabile del Settore LL.PP., provvederà d'ufficio, con spese a carico della Ditta Proprietaria, rivalendosi sulle somme garantite di cui al precedente art. 7).

ART. 11 - RINVIO ALL'ARBITRATO

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dai soggetti attuatori, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo fra le parti e, in caso di mancato accordo dal Presidente del tribunale di Rovigo.

ART. 12 - CESSIONI

La Ditta Proprietaria s'impegna, entro 90 gg. dal collaudo, a consegnare al Comune le opere aggiuntive su suolo pubblico e privato (art. . . Entro lo stesso termine, s'impegna a cedere ed a trasferire al Comune le aree e le opere di urbanizzazione realizzate su area privata (art. 2, c) d) e).

La Ditta Proprietaria si impegna inoltre per sé ed eventuali aventi causa alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere fino al loro trasferimento o cessione al Comune di Rovigo.

Il trasferimento avverrà attraverso atto notarile, con spese a carico della Ditta Proprietaria, che per le aree di proprietà provvederà a fornire i seguenti documenti:

- certificati ipotecari
- tipo di frazionamento o estratto catastale

Dalla data di stipula dell'atto di trasferimento le aree e le opere si intendono prese in consegna dal Comune.

L'avvenuto inutile decorso del termine fissato per la stipula dell'atto di trasferimento, comporta l'automatica presa in consegna da parte del Comune delle opere di cui al punto precedente.

ART. 13 - SANZIONI IN CASO DI INANDEMPIENZE

In caso di inadempienza degli impegni presi ai sensi dell'articolo 2 lettere da parte della Ditta proprietaria, per colpa esclusiva della stessa, potrà essere richiesto, dal Comune, un indennizzo pari a Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) per ogni mese di ritardo.

ART. 14 - CONTROVERSIE

Tutte le controversie relative ai rapporti di diritto privato che potessero insorgere relativamente alla interpretazione, attuazione ed esecuzione della presente convenzione ed in genere tutte quelle non definite in via amministrativa, saranno, nel termine di 90 gg. dalla notifica del provvedimento o dalla ricezione dell'atto o della comunicazione di una delle parti o di eventuali tecnici ai quali le parti si siano rivolte, che hanno dato origine o sulla quale si fondano le controversie, deferite al giudizio di tre arbitri, uno scelto dal privato, uno dal Comune ed il terzo di comune accordo tra le parti o, in mancanza di accordo, su richiesta della parte più diligente, dal presidente del Tribunale di Rovigo.

Il procedimento arbitrale sarà rituale e si svolgerà secondo le norme di cui al Titolo VIII, capi da I a V del quarto libro del Codice di Procedura Civile

(artt. 806 e segg.).

ART. 15 - TRASFERIMENTO DI PROPRIETA'

La Ditta Proprietaria potrà alienare le aree di proprietà previa formale comunicazione al Comune di Rovigo.

Nell'atto di alienazione la ditta medesima si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune e non ancora soddisfatti alla data di alienazione.

La ditta si impegna pertanto ad inserire negli atti di trasferimento tali obblighi da riportare anche nella nota di trascrizione.

ART.16 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della Ditta proponente con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 28 giugno 1943, n. 666.

ART. 17 - STIPULA CONVENZIONE E DECADENZA VARIANTE URBANISTICA

La stipula della presente Convenzione di attuazione del Programma Integrato, dovrà avvenire entro e non oltre 90 giorni dalla data di acquisizione della vigenza del presente P.I.R.U.E.A..

Decorso inutilmente tale termine, il Comune provvederà alla formale convocazione per la stipula entro i successivi 30 giorni.

In caso di inadempimento di tale ulteriore termine, la variante urbanistica decade e perde ogni efficacia secondo quanto previsto dall'art. 6 p. 11 della L.R. 1.6.1999, n. 23.

la ditta Proprietaria

.....

il Comune di Rovigo

.....

il Notaio rogante

.....