

PROGRAMMA INTEGRATO

ai sensi della L.R. 22/1997 e s.m.i.

RESIDENCE SALIERI

DA REALIZZARSI IN APRILIA

SOTTOZONA F1 di P.R.G.

VIA MASCAGNI - VIA SALIERI – VIA TOSCANINI

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROPRIETA'/COMMITTENTE : soc. Edilizia Sanitaria Aprilia S.r.l.

IL PROGETTISTA : ing. MARCO RAFFAELLI

Aprilia li 10/02/2016

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Titolo: Programma Integrato di Riqualificazione Urbana

(su un'area delimitata tra Via Mascagni, Via Salieri, e Via Toscanini)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____, avanti a me Segretario Comunale del Comune di Aprilia/dott. _____ Notaio in _____ iscritto al Distretto notarile di _____ presso il mio studio in _____, sono comparsi per la stipulazione della presente convenzione:

1) il COMUNE APRILIA codice fiscale 80003450592, rappresentato ai fini della stipulazione del presente atto dal sig. _____ nato a _____ il _____ nella sua qualità di _____, munito dei poteri in forza dello Statuto comunale e dell'art 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, nonché in forza di _____

2) La E.S.A. Srl con sede in Roma, Via Cavour n.57, codice fiscale/partita iva 05048871007, in persona del Legale rappresentante pro tempore sig. _____, nato a _____ il _____, residente a _____, via _____,

PREMESSO CHE:

A) con deliberazione del Consiglio Comunale di Aprilia n. 45 del 02/08/2012 sono state adottate regole generali in materia di programmi di intervento e di riqualificazione urbana denominate "Compendio delle Regole per Programmi Integrati di Riqualificazione Urbana ed Assimilati" da valere anche quale Programma preliminare di intervento in relazione ai programmi di cui alla deliberazione regionale n. 985 del 2009 e alla legge regionale n. 21/2009;

C) la soc. ESA Srl ha presentato, nell'area oggetto d'intervento, le seguenti proposte di programma integrato d'intervento:

- in data 24/12/2013 con prot. n. 105464

- in data 31/10/2014 con prot. n. 92618

- in data con prot. n., recependo le indicazioni ed il parere favorevole della Commissione Urbanistica del 18/09/2015, è stata presentata un'ulteriore proposta di programma integrato corredata dagli elaborati essenziali previsti per la fase preliminare unicamente al presente Schema di Convenzione a cui seguirà idonea polizza assicurativa.

Con la presente proposta la soc. ESA srl si impegna:

- a) a cedere le aree private destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione e comunque pubbliche, libere da pesi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli;
- b) ad accollarsi gli oneri economici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o delle connessioni esterne, nelle seguenti misure e modalità _____;

- c) ad accollarsi gli oneri economici per la realizzazione delle opere pubbliche aggiuntive o comunque il contributo di compensazione perequativa, su base prettamente negoziale e consensuale;
 - d) ad accollarsi le spese di progettazione delle opere di urbanizzazione e delle altre opere pubbliche aggiuntive;
 - e) ad impegnarsi alla sottoscrizione della presente convenzione in caso di adozione e approvazione del Programma integrato secondo le procedure urbanistiche;
- D) sono stati acquisiti i seguenti pareri:
- parere ASL n.asl_lt22323/AOO10/2015 del 01/10/2015

PREMESSO, INOLTRE, CHE:

B) l'attuazione del Programma Integrato comporta un vantaggio economico complessivo di € 1.565.917 rappresentato, per i contraenti privati, da un incremento del valore economico delle aree pari a € 562.417 (circa il 36%), al netto dei costi, e per il Comune, un contributo reale o economico pari a € 1.003.500 (circa il 64%) a titolo di compensazione perequativa su base volontaria

C) detto contributo viene destinato alla realizzazione di opere pubbliche aggiuntive (di urbanizzazione secondaria ovvero extra standard) essenziali e strumentalmente funzionali al Programma di intervento, nell'ambito di una corretta ed equilibrata pianificazione territoriale;

PREMESSO, INFINE, CHE:

- D) alla data odierna permangono i requisiti richiesti al Soggetto attuatore, in relazione:
- a) alla capacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
 - b) alla piena proprietà e disponibilità delle aree e dei beni;

CONVENGONO QUANTO SEGUE

PARTE GENERALE

TITOLO I

Oggetto della convenzione

Art. 1

Premesse

1. - Le premesse formano parte integrante del presente atto.
2. - Il Soggetto attuatore presta piena e incondizionata adesione a tutti gli atti citati in premessa e si obbliga a dare attuazione alla presente convenzione e al Programma di intervento.
3. -Le parti riconoscono che la realizzazione del Programma di intervento, nella sua interezza, è funzionale al compiuto sviluppo urbanistico-edilizio dell'area interessata e, dunque, all'interesse pubblico allo sviluppo e al governo del territorio, anche per quanto concerne la parte dell'edilizia privata.

Art. 2

Oggetto dell'intervento

1. La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione del Programma di intervento di cui in premessa, denominato "Piano integrato di riqualificazione urbana – RESIDENCE SALIERI", da realizzarsi in Aprilia, in un'area compresa tra Via Mascagni, Via Salieri e Via Toscanini, su una superficie territoriale di 7037 mq,
2. Il Programma d'intervento, meglio evidenziato nella relazione illustrativa ed elaborati grafici (Tav. A.01 e Tav.A.02), prevede sostanzialmente la realizzazione di:
 - a) n.2 edifici, a destinazione prevalentemente residenziale, con la seguente edificabilità:
 - 14134 mc di edilizia residenziale privata – edifici denominati tipo A e B
 - 1628 mc di edilizia commerciale a piano terra dell'edificio A
 - 1474 mc di edilizia riservata ad uffici pubblici a piano terra dell'edificio B
 - 1728 mc di edilizia riservata ad uffici privati a piano primo dell'edificio B
 - b) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Art. 3

Aree e beni compresi nell'intervento

1. Il Programma di intervento interessa nel suo complesso aree di proprietà della Soc. E.S.A. srl, di complessivi 7037 mq, attualmente individuate in catasto terreni del Comune di Aprilia al Foglio 69 Particelle 722/723/561

Art. 4

Opere pubbliche o di interesse pubblico

1. - Il Programma oggetto della presente convenzione prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, meglio specificate nell'elaborato grafico allegato Tav. A.01 – Aree Pubbliche:
 - A) Opere di urbanizzazione Primaria
 - a. Realizzazione di spazi di sosta e parcheggio denominati PP - per una sup. di circa 820 mq
 - b. Ripristino e realizzazione di marciapiedi denominati MA - per una sup. di circa 450 mq
 - c. Realizzazione sottoservizi della piazza per allacci idrici, fognari, gas, energia elettrica, telefonia
 - d. Pubblica illuminazione della piazza
 - B) Opere di Urbanizzazione Secondaria e Straordinarie
 - a. Uffici pubblici per una sup. lorda di complessivi mq 435 (1479 mc)
 - b. Piazza pedonale denominata AP – per una sup. di circa 2640 mq

Art. 5

Edilizia residenziale sociale

1. - Il Programma di intervento oggetto della presente convenzione non prevede altresì la cessione in favore del Comune di aree destinate ad edilizia residenziale sociale

Art. 6

Cessione di aree al Comune

1. - Parte delle aree di proprietà del Soggetto attuatore viene destinata alle opere di urbanizzazione e alle altre opere pubbliche previste nella presente convenzione, da trasferire al Comune.
2. - Pertanto, con la sottoscrizione del presente atto, il Soggetto attuatore cede e trasferisce, senza alcun corrispettivo in denaro, al Comune di Aprilia, come sopra rappresentato, che dichiara di accettare e quindi di acquisire al proprio patrimonio comunale, il diritto di piena ed esclusiva proprietà delle aree meglio descritte come appresso:

- A. Per opere di urbanizzazione primaria - oneri a scomuto:
 - a. parcheggi pubblici per una superficie pari a 670 mq
- B. per opere di urbanizzazione secondaria o assimilate e straordinarie:
 - a. uffici pubblici per una superficie lorda di circa mq 435
 - b. piazza pedonale di circa 2640 mq e sottoservizi

3. - La cessione delle aree viene effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e comprende ogni diritto, accessorio, pertinenza, servitù attiva.

4. - Tali aree sono pervenute al cedente soc. Edilizia Sanitaria Aprilia Srl per atto dr. Luigi Gioia – rep. n. 25990 del 02/02/96 ed atto dr. Vincenzo Valente – rep. n. 122911 del 24/07/2002

5. - La parte cedente dichiara che le aree oggetto del presente articolo hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Aprilia in data _____, che in originale si allega al presente atto sub lettera “_____” e sino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che interessano tale terreno, né interventi abusivi.

6. - Il cedente garantisce la piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità di quanto ceduto al Comune, nonché l’assenza di vincoli, oneri, pesi e privilegi (anche fiscali), diritti di prelazione, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, di servitù passive apparenti e non apparenti, usufrutti e usi, oneri e gravami e vincoli di ogni specie, che possano risultare in qualche modo pregiudizievoli.

7. - Il cedente dichiara che per tali aree non ricorrono i presupposti per l'applicazione delle leggi 29 ottobre 1993 n. 428 e 21 novembre 2000, n. 353 e s.m.i. (in tema di boschi).

8. - E' fatta salva la possibilità del Comune di modificare la destinazione urbanistica delle aree acquisite in forza del proprio potere di governo del territorio, senza che il cedente possa avanzare pretese.

9. - Ogni onere attinente al bene ceduto riferito al momento antecedente alla presente cessione rimane a carico del cedente.

Art. 7

Disponibilità temporanea delle aree e dei beni ceduti al Comune

1. - Le aree e dei beni ceduti al Comune e destinati alla realizzazione, a cura del contraente privato, delle opere pubbliche, anche mediante appalto a terzi, restano nella disponibilità di quest'ultimo, a titolo di mera detenzione provvisoria e unicamente a uso cantiere, fino alla approvazione del certificato di collaudo delle opere medesime.

2. - La custodia, la manutenzione e la conservazione delle aree e dei beni ceduti al Comune sono a carico del Soggetto attuatore sino alla loro effettiva consegna al Comune.

3. - Il Soggetto attuatore ha l'obbligo di curare la corretta manutenzione di tali aree e beni e attrezzarle secondo le prescrizioni di legge in tema di sicurezza dei cantieri, evitando comunque disagi alla collettività.

Art. 8

Stralci funzionali

1. Le opere di urbanizzazione primaria a scomuto, le opere di urbanizzazione secondaria e straordinarie oggetto di compensazione perequativa, nonché le opere di edilizia privata previste nel Programma fanno parte di un intervento unitario che sarà attuato in conformità a quanto previsto nel successivo art.21. Pertanto non sono previsti stralci funzionali.

Art. 9

Varianti urbanistiche

1. - Ogni eventuale variante al Programma di intervento deve essere autorizzata dal Comune.
2. - Sono ammesse, previa autorizzazione comunale, varianti non sostanziali e, cioè, quelle che non alterano le caratteristiche del Programma, non modificano il suo dimensionamento complessivo e non diminuiscono la dotazione di aree o attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico.
3. - In ogni caso non sono ammesse varianti che comportino diminuzione degli obblighi a carico del Soggetto attuatore o differimento dei termini di scadenza del Programma di intervento.

TITOLO II

Oneri a carico del Soggetto attuatore

Art. 10

Contributo relativo al costo di costruzione

1. - Il contributo relativo al costo di costruzione a carico del Soggetto attuatore calcolato all'atto del rilascio dei titoli abilitativi, è corrisposto dal Soggetto attuatore in unica soluzione ovvero in rate con idonea garanzia ai sensi di legge.
2. - In caso di ritardo dei versamenti di cui al comma precedente si applicano gli interessi e le sanzioni di legge.

Art. 11

Oneri di urbanizzazione

1. - Il Soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo per oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., nonché ai sensi dell'articolo 3, comma 7, della legge regionale Lazio 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i., calcolato in base alle tabelle parametriche vigenti al momento della stipulazione della presente convenzione.
2. - Il Soggetto attuatore si obbliga a versare le somme dovute al Comune ai sensi del presente articolo secondo le modalità stabilite dal Comune e comunque ai sensi di legge.
3. - E' fatto salvo quanto stabilito nel successivo articolo 12 in caso di opere eseguite a scomputo totale o parziale.

Art. 12

Contributo straordinario e altri oneri a carico del Soggetto attuatore

1. - In aggiunta a quanto dovuto ai sensi degli articoli precedenti, il Soggetto attuatore riconosce al Comune un contributo straordinario pari al valore economico di 1.003.500 € a titolo di compensazione perequativa in relazione all'incremento di valore dell'area e dei beni di sua proprietà derivante dall'attuazione del Programma di intervento oggetto della presente convenzione.
2. - A scomputo del contributo straordinario sopra citato, il Soggetto attuatore si obbliga alla progettazione ed alla realizzazione a proprie spese e secondo i tempi e le modalità concordate delle seguenti opere:
 - a) Uffici pubblici per una superficie lorda di circa 435 mq per un valore commerciale di circa 739.500€
 - b) piazza pedonale di superficie pari a circa 2640 mq per un valore, pari al costo, di circa 264.000€

TITOLO III

Esecuzione delle opere pubbliche da parte del Soggetto attuatore

Art. 13

Opere a scomputo

1. - In luogo della corresponsione dell'importo dovuto al Comune per opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto nei precedenti articoli e salvo quanto riservato per legge in via esclusiva ad altri operatori economici, il Soggetto attuatore si obbliga a realizzare a scomputo, nei termini e secondo le modalità stabilite negli articoli seguenti, a propria cura e spese, le seguenti opere da destinare al Comune, del valore stimato, in via preliminare, pari a circa € 77.900+42750 = € 120.650 (vedi relazione finanziaria – All.1 – Tabelle economiche – quadro “Vop – valore opere pubbliche”)
2. - Vengono inclusi nello scomputo tutti gli oneri economici indicati nel quadro economico di cui al precedente comma derivanti da obblighi di legge o dalla convenzione, comprese le spese delle procedure a evidenza pubblica, anche qualora le funzioni di stazione appaltante restino riservate al Comune. Vengono invece escluse le spese di realizzazione delle reti elettriche e del gas, ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale Lazio 12 settembre 1977, n.35.
3. - Il Soggetto attuatore si obbliga a eseguire o far eseguire le opere di cui al comma 1° corpo ed è pertanto consapevole e accetta sin d'ora che la loro realizzazione è comunque a suo totale carico e diretta responsabilità.
4. - Per effetto di quanto previsto al comma precedente, in caso di maggior costo rispetto alla quota degli oneri economici dovuti per ciascuna opera, il Soggetto attuatore nulla può pretendere dal Comune, rinunciando così a ogni pretesa e rivalsa nei confronti di esso, mentre, nel caso in cui il costo delle opere realizzate, come accertato dal collaudo definitivo, risulti inferiore a quello stimato, egli si impegna a corrispondere al Comune una somma a titolo di conguaglio fino al raggiungimento della quota di oneri dovuta.
5. - Il conguaglio eventualmente dovuto deve essere corrisposto al Comune entro 60 giorni dal singolo collaudo, ancorché non ancora approvato.
6. - In caso di omesso pagamento o ritardo, si applicano le relative disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
7. - In caso di modifica delle tariffe sugli oneri di urbanizzazione, il costo delle opere a scomputo è aggiornato, ove non iniziate entro i due anni dalla stipulazione della presente convenzione.
8. - Resta fermo l'obbligo del Soggetto attuatore di versare il costo di costruzione in occasione del rilascio dei singoli permessi di costruire o titoli edilizi equipollenti.

Art. 14

Progettazione ed esecuzione delle opere pubbliche da parte del Soggetto attuatore

1. - Il Soggetto attuatore, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle altre opere pubbliche a suo carico, ai sensi della presente convenzione, deve rispettare e a far rispettare le disposizioni nazionali e comunitarie in materia di appalti di servizi, forniture e lavori pubblici e quelle di cui ai seguenti commi.
2. – Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e straordinarie, fatti salvi gli obblighi di legge previsti per le opere sopra soglia, saranno realizzate dal Soggetto attuatore, nel rispetto della normativa vigente, mediante appalti privati sulla base di progetti definitivi ed esecutivi redatti da un progettista abilitato incaricato dallo stesso proponente ed a spese di quest'ultimo.

3. – Ferma restando l'autonomia del Soggetto attuatore nella fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti al progetto devono essere approvate dal Comune. In tal caso il Soggetto attuatore deve inviare al Comune la perizia di variante corredata da relazione tecnica redatta dal direttore dei lavori, nonché da ogni altro idoneo elemento utile. Il Comune si pronuncia, sentiti gli organi di collaudo, entro sessanta giorni e, per varianti di particolare complessità, entro centoventi giorni. Il silenzio equivale a implicita approvazione.

4. - Le opere di urbanizzazione e le altre opere pubbliche realizzate sono trasferite a corpo dal Soggetto attuatore al Comune a seguito di approvazione del collaudo definitivo, unitamente alla consegna delle relative aree. Fino a tale data la loro manutenzione e le responsabilità di custodia anche verso terzi fanno capo al Soggetto attuatore.

5. - Tutta la documentazione tecnica correlata alla esecuzione della presente convenzione così come tutta la documentazione tecnica che dovesse essere sviluppata dal Soggetto attuatore è e resta di esclusiva proprietà del Comune. Il Soggetto attuatore garantisce e manleva in ogni tempo il Comune contro ogni e qualsiasi pretesa da parte di titolari o concessionari di opere dell'ingegno concernenti tutti i progetti, forniture, materiali, impianti, procedimenti e, comunque, ogni altro mezzo utilizzato nell'esecuzione della presente convenzione.

Art. 15

Contenuto minimo del contratto di appalto di opere pubbliche e subappalto

1. - Il contratto di appalto stipulato tra il Soggetto attuatore e l'appaltatore dei lavori di urbanizzazione e di realizzazione delle altre opere pubbliche deve indicare:

- a. il corrispettivo della progettazione, dell'esecuzione dei lavori e degli oneri di sicurezza;
- b. l'obbligo dei progettisti di prestare garanzie ai sensi dell'articolo 111 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, indipendentemente dal valore della prestazione;
- c. l'obbligo dell'appaltatore di prestare idonee garanzie, analogamente a quanto previsto dal decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- d. un richiamo alla presente convenzione le cui clausole devono considerarsi integrative;
- e. un richiamo alla normativa antimafia e ai relativi obblighi;
- f. autorizzazione dei terzi contraenti al trattamento dei dati ai sensi della presente convenzione;
- g. limite del subappalto entro il 30 per cento e applicazione estensiva dell'articolo 118 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, con obbligo di informazioni e comunicazioni al Comune;
- h. esonero del Comune da qualsivoglia responsabilità nei rapporti tra il Soggetto attuatore e l'appaltatore ed eventuali subappaltatori;
- i. clausola di risoluzione immediata e automatica del contratto e di revoca all'autorizzazione al subappalto in caso di informazioni interdittive antimafia;
- j. inserimento nel contratto di appalto e nei contratti di subappalto e in tutti i contratti all'esecuzione delle opere un'apposita clausola con cui ciascun contraente di essi assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, nessuno escluso, di cui alla legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i.;

2. - Il subappalto dei lavori è ammesso nei limiti e con le modalità previste dagli artt. 37, comma 11, e 118 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e del regolamento di attuazione, secondo quanto dichiarato nell'offerta. Si applicano, in ogni caso, le disposizioni della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i.

3. Il Soggetto attuatore deve fornire al Comune tutta la documentazione prescritta dal citato art. 118 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 a lui consegnata dall'appaltatore. In ogni caso deve comunicare al

Comune il nome di ogni subcontraente, l'importo del subcontratto, l'oggetto del lavoro o della fornitura o del servizio affidati.

4. - L'affidamento in subappalto è consentito, previa autorizzazione del Comune, oltre che di quella del Soggetto attuatore in qualità di committente.

5. - Il Soggetto attuatore è tenuto a rispettare e a far rispettare a tutti gli affidatari e subaffidatari tutte le vigenti disposizioni legislative, regolamentari e contrattuali in materia di qualificazione delle imprese, di contrasto del lavoro nero e di tutela dei lavoratori. Per gli eventuali inadempimenti si applicano le penali salvi ulteriori maggiori danni.

Art. 16

Surrogazione nei diritti del Soggetto attuatore

1. - Il Comune, unicamente in qualità di creditore ai sensi della presente convenzione e senza alcuna assunzione delle responsabilità facenti capo al Soggetto attuatore, può surrogarsi a quest'ultimo nei suoi rapporti con gli appaltatori, contraenti e subcontraenti relativamente alla esecuzione delle opere pubbliche.

Art. 17

Direzione lavori e coordinatore della sicurezza delle opere pubbliche

1. - Per le opere pubbliche a suo carico, il Soggetto attuatore nomina il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza tra professionisti di sua fiducia, dandone comunicazione venti giorni prima dell'inizio dei lavori al Comune, ai fini del suo gradimento.

2. - Tutti i compensi dei soggetti di cui al presente articolo e le spese delle relative attività sono a carico del Soggetto attuatore.

Art. 18

Collaudo delle opere pubbliche

1. - Per le opere di urbanizzazione e per le altre opere pubbliche, il collaudatore o, se necessario, i collaudatori sono nominati, all'atto della consegna dei lavori, dal Comune tra i propri dipendenti ovvero, in caso di comprovata indisponibilità nell'organico di figure professionali idonee, mediante incarico professionale esterno nelle forme di legge.

2. - Tutte le spese e competenze professionali sono a carico del Soggetto attuatore il quale si impegna a mettere a disposizione personale e mezzi necessari alle operazioni di collaudo.

3. - Il collaudo può essere effettuato in corso d'opera, secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici.

4. - Il collaudo si estende a ogni verifica amministrativa, tecnica e funzionale.

6. - Le opere di urbanizzazione e le altre opere pubbliche sono collaudate dal Comune secondo le modalità previste dall'art. 141 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i. e del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207.

7. - Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori, il Soggetto attuatore deve darne comunicazione al Comune producendo tutti i documenti (regolare esecuzione dei lavori, ecc.) e la certificazione di legge (rilasciata dai gestori di reti e infrastrutture), unitamente al consuntivo di spesa relativo alle opere a scomputo eseguite dal Soggetto attuatore.

8. - Il collaudo finale ha inizio entro 30 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori di cui al comma precedente

9. – Decorsi i termini di cui al comma precedente senza che il Comune abbia proceduto al collaudo, il Soggetto attuatore può ottenere il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione dell'edilizia privata sulla base di una autocertificazione attestante la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

10. - Il certificato di collaudo deve essere emesso entro 30 giorni dall'ultimazione delle operazioni di collaudo. Il collaudo diviene definitivo con l'approvazione da parte del Comune che deve procedervi entro il termine di due anni dalla ricezione del certificato provvisorio di collaudo.

Art. 19

Garanzie per vizi delle opere pubbliche eseguite dal Soggetto attuatore

1. - Fatto salvo quanto previsto dal codice civile e in aggiunta alle garanzie proprie dell'appaltatore, il Soggetto attuatore si obbliga, anche per conto dell'effettivo esecutore, riparare le imperfezioni, eliminare i vizi e completare le opere pubbliche a suo carico secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune, non inferiore a quindici giorni.

2. - In caso di riscontrati difetti o mancanze tali da rendere le opere non collaudabili, si procede ai sensi dell'art 232 del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207. Se i difetti e le mancanze sono di poca entità e sono riparabili in breve tempo, il collaudatore potrà prescrivere al Soggetto attuatore le lavorazioni da eseguire, assegnandogli un termine per provvedere; il Soggetto attuatore deve provvedere a propria cura e spese a tutti gli interventi ritenuti necessari.

3. - In caso di inadempimento si provvede d'ufficio, con oneri a carico del Soggetto attuatore.

Art. 20

Presca in consegna anticipata

1. - Per motivi di fruizione, gestione e manutenzione il Comune può chiedere la consegna anticipata di tutte o parte delle dotazioni a standard e delle altre opere pubbliche, previo accertamento della loro regolarità e previa sottoscrizione di apposito verbale in contraddittorio, ferma restando la responsabilità del Soggetto attuatore, ai sensi della presente convenzione.

2. - La presa in consegna non costituisce accettazione dei lavori, che dovranno comunque essere sottoposti a collaudo finale e a relativa approvazione.

TITOLO IV

Edilizia di interesse pubblico ed edilizia privata

Art. 21

Modalità di realizzazione degli interventi edilizi pubblici e privati

1. Il Programma d'intervento, come già riportato negli articoli 2 e 4 della presente convenzione e meglio evidenziato nelle relazioni e negli elaborati grafici allegati, prevede la realizzazione di n.2 fabbricati (edifici A e B) ed opere pubbliche di urbanizzazione primaria, secondaria e dotazioni straordinarie.

Più precisamente il Programma d'intervento prevede la realizzazione di:

- a) Un **Edificio A** destinato ad attività commerciali (a piano terra) e residenza (piani superiori), aree esterne di pertinenza destinate a parcheggio e percorsi pedonali, ad uso privato ed a libero mercato
- b) Un **Edificio B** destinato ad uffici pubblici (a piano terra), ad uffici privati (a piano primo) ed a residenza privata (ai piani superiori), ad uso pubblico e privato
- c) **Aree esterne pubbliche** destinate a parcheggio e piazza pedonale, e relative opere di urbanizzazione primaria (sottoservizi pubblici e privati).

2. La realizzazione dei suddetti interventi è subordinata al rilascio, da parte del Comune, dei seguenti Permessi di Costruire:
 - a) **1° Permesso di Costruire** per la realizzazione congiunta delle opere pubbliche oggetto di perequazione compensativa e delle opere private di cui al precedente punto 1, lettere b) e c).
 - b) **2° Permesso di Costruire** per la realizzazione esclusiva delle opere private di cui al precedente punto 1 lettera a)
3. Al fine di tutelare l'ente pubblico, la realizzazione delle opere pubbliche deve essere propedeutica alla realizzazione delle opere private.

A tal fine saranno adottate le seguenti procedure amministrative:

- a) il 2° Permesso di Costruire potrà essere richiesto dal Soggetto attuatore solo dopo il rilascio del 1° Permesso di Costruire ed in ogni caso dopo l'emissione del certificato di collaudo statico delle opere strutturali dell'edificio B
- b) Il certificato di agibilità per i locali di edilizia privata di qualunque destinazione d'uso può essere richiesto e comunque viene rilasciato dopo l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria contemplate nella presente convenzione e di quelle eventuali di urbanizzazione interna al comparto, nonché a seguito dell'integrale assolvimento degli altri obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Art. 22

Edilizia privata

1. - I progetti di edilizia privata possono essere assentiti soltanto previa verifica e approvazione da parte del Comune, tramite il proprio ufficio tecnico preposto, delle componenti estetiche e compositive, anche in relazione all'inserimento ambientale e architettonico, secondo quanto previsto dalle norme tecniche e regolamentari comunali.
2. È consentita la realizzazione di aree private interrate o seminterrate sottostanti aree pubbliche interne al lotto d'intervento purché non costituiscano limitazioni all'uso pubblico.
3. - I titoli edilizi non possono prevedere un termine di efficacia superiore a quello di realizzazione del Programma e, comunque, di validità della presente convenzione.
4. Il Soggetto attuatore si obbliga a selezionare i propri contraenti tra i soggetti in possesso dei requisiti di carattere generale di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163es.m.i.

Art. 23

Interventi di urbanizzazione privata interni al comparto

1. - Sono a carico del Soggetto attuatore anche le opere per garantire gli allacciamenti alle reti e servizi pubblici che non rientrino tra le opere di urbanizzazione pubblica o assimilate.
2. - La progettazione esecutiva delle opere e degli interventi di cui al presente articolo deve essere presentata al Comune unitamente alla domanda per il rilascio dei titoli edilizi per gli interventi di edilizia privata cui tali urbanizzazioni si riferiscono.
3. - Il Soggetto attuatore deve comunicare immediatamente al Comune l'avvio e l'ultimazione degli interventi di urbanizzazione privata.
4. - Resta inteso che tutte le spese di gestione e di manutenzione delle opere di cui al presente articolo fanno carico esclusivamente al Soggetto attuatore.

Art. 24

Servitù sulle aree private

1. - Il Soggetto attuatore riconosce al Comune il diritto di accesso sulle porzioni di proprietà privata non cedute sulle quali vengono realizzate reti pubbliche di fognatura, idrica, di telecomunicazioni, di gas ed energia elettrica, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuale competenza comunale.

TITOLO V

Obblighi generali del Soggetto attuatore

Art. 25

Norme tecniche di attuazione, prescrizioni grafiche e norme sulla costruzione degli edifici

1. - Resta inteso che l'attuazione del Programma avviene nel rispetto delle norme generali urbanistiche e regolamentari in vigore nel Comune, nonché di quelle tecniche di attuazione e delle prescrizioni grafiche approvate unitamente al Piano medesimo di cui formano parte integrante.

2. - Gli interventi pubblici e privati devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i. e alla legge regionale 27 maggio 2008, n. 6 e s.m.i..

3. - Essi devono essere comunque conformi a quanto previsto dal Comune in materia di sostenibilità energetico-ambientale e bioedilizia.

4. - Gli interventi, inoltre, devono essere conformi alla normativa e alle prescrizioni comunali in materia di inquinamento acustico.

5. - La progettazione dell'edilizia pubblica e privata deve rispondere a quanto dettato dal vigente regolamento edilizio comunale e alle regole di estetica, di architettura e di composizione dettate dal Comune, anche in relazione all'inserimento ambientale e architettonico.

Art. 26

Interferenza dei lavori pubblici e privati con viabilità e altri servizi

1. - Il Soggetto attuatore si impegna a garantire e far garantire dai propri contraenti e subcontraenti la funzionalità della viabilità pubblica e privata e il mantenimento di tutti i servizi durante l'esecuzione dei lavori.

2. - A tal fine egli eseguirà tutte le opere provvisorie e le azioni necessarie, a sua cura e spese.

3. - Il Soggetto attuatore è unico ed esclusivo responsabile verso il Comune e verso i terzi dell'esecuzione delle opere e dei lavori previsti dalla presente convenzione e degli eventuali danni, salvi gli appalti affidati direttamente dal Comune a imprese terze.

Art. 27

Adempimenti in materia di lavoro - DURC

1. - Ai fini dell'applicazione della normativa in tema di sicurezza, per le opere pubbliche il Soggetto attuatore assume ruoli, compiti e responsabilità propri della figura del "committente", così come definita dal D.lgs. 81/2008 e s.m.i..

2. - Il Soggetto attuatore deve osservare e fare osservare, anche contrattualmente, le disposizioni e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti in materia di lavoro, previdenza e assistenza e deve rispettare tutte le disposizioni in materia retributiva, contributiva e previdenziale.
3. - Il Soggetto attuatore si obbliga a far rispettare dai propri appaltatori, subappaltatori e, in generale, terzi contraenti e subcontraenti per l'edilizia pubblica e privata, le norme in materia di sicurezza dei lavoratori e della regolarità contributiva e assicurativa.
4. - Il Soggetto attuatore solleva il Comune da ogni responsabilità in merito agli adempimenti in materia di lavoro e nei rapporti con il personale dipendente, contraenti, appaltatori e subappaltatori.
5. - Indipendentemente dalle dimensioni dell'impresa e relativamente alla sua attività e a quella dei suoi appaltatori e subappaltatori, il Soggetto attuatore deve comunicare al Comune, entro e non oltre venti giorni dall'inizio dei lavori, le informazioni e i documenti acquisiti ai sensi del decreto legislativo n. 81 del 2008, nonché quelli dei propri appaltatori, compreso il nominativo del soggetto o i nominativi dei soggetti delle imprese, con le specifiche mansioni, nonché tutte le altre informazioni richieste dall'allegato XVII al decreto legislativo medesimo.
6. - Il Soggetto attuatore si obbliga a trasmettere al Comune copia sottoscritta dei contratti stipulati con gli appaltatori e con tutti gli altri suoi contraenti, nonché dei contratti di subappalto.

Art. 28

Vigilanza del Comune

1. - Fatti salvi i poteri di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, il Comune ha facoltà di visitare e di ispezionare i luoghi in ogni momento fino alla completa attuazione del Programma e a tal fine il Soggetto attuatore gli concede sin d'ora espressa autorizzazione.
2. - Su richiesta del Comune, il Soggetto attuatore e i suoi appaltatori e subappaltatori sono tenuti a comunicare chiarimenti e documenti afferenti all'attuazione del Programma entro e non oltre 15 giorni dalla richiesta.
3. - E' fatto salvo ogni altro obbligo di comunicazione contemplato dalla presente convezione o dalla legge.
4. - Le verifiche e/o ispezioni saranno comunque effettuate in modo da non arrecare irragionevoli pregiudizi al Soggetto attuatore e non comportano responsabilità o accettazione da parte del Comune.
5. - Il Comune da tempestiva comunicazione al Soggetto attuatore di ogni irregolarità eventualmente accertata specificando, per quanto possibile, le ragioni della accertata irregolarità. Nei successivi quindici giorni, il Soggetto attuatore deve adottare, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella predetta segnalazione, tutte le misure idonee a rimediare, a sue spese, alle irregolarità rilevate dandone conferma scritta al Comune.
6. - I controlli e le verifiche eseguite dal Comune non escludono la responsabilità del Soggetto attuatore per vizi, difetti e difformità delle opere, di parte di esse o dei materiali impiegati, né la garanzia dello stesso per le parti di lavoro e materiali già controllati.

Art. 29

Tempi di realizzazione del Programma

1. - Il Programma di intervento deve essere attuato entro e non oltre dieci anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.
2. - Nel caso di esecuzione a scomputo delle opere di urbanizzazione e delle altre opere pubbliche, il Soggetto attuatore si obbliga a completare ciascuna opera pubblica secondo il cronoprogramma di ciascun intervento e comunque non oltre i seguenti termini:
 - a) opere di urbanizzazione primaria entro 5 anni dalla stipulazione della presente convenzione;
 - b) opere di urbanizzazione secondaria e dotazioni straordinarie entro 5 anni dalla stipulazione della presente convenzione
3. - I termini di cui ai precedenti commi possono essere prorogati dell'Amministrazione, su richiesta del Soggetto attuatore:
 - d) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e straordinarie, solo in caso di situazioni indipendenti dalla volontà o responsabilità della stessa parte privata che abbiano ritardato o temporaneamente impedito il puntuale adempimento
 - e) per la realizzazione delle opere private, nei casi previsti dalle normative vigenti
4. - Sono fatti salvi i termini più brevi previsti nei singoli capitolati d'appalto, successivamente all'aggiudicazione.

Art. 30

Cessione a terzi dei diritti del Soggetto attuatore

1. - E' fatto divieto al Soggetto attuatore di cedere la presente convenzione a terzi, salva espressa autorizzazione del Comune. La cessione non autorizzata non ha effetto nei confronti del Comune.
2. - Il Soggetto attuatore, ove intende trasferire a terzi gli immobili e gli altri diritti sugli immobili di sua proprietà, è tenuto a menzionare nei rispettivi atti la presente convenzione, imponendo all'avente causa l'impegno espresso a rispettarla. Nei contratti di cessione deve essere menzionato espressamente il presente articolo e il suo contenuto.
3. - In ogni caso tutti gli obblighi posti a carico del Soggetto attuatore dalla presente convenzione si trasferiscono ai suoi aventi causa, non essendo opponibili al Comune riserve o eccezioni.
4. - Entro trenta giorni dalla cessione il Soggetto attuatore è tenuto a dare comunicazione al Comune del nominativo del cessionario, inviando copia autentica dell'atto di cessione e della relativa nota di trascrizione.
5. - In ogni caso il Soggetto attuatore resta solidalmente responsabile con i cessionari verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti nella presente convenzione, sicché le garanzie prestate non possono essere estinte, salvo che l'Amministrazione ne autorizzi la sostituzione con quelle del cessionario.

Art. 31

Tracciabilità dei flussi finanziari

1. - Il Soggetto attuatore, in qualità di esecutore ovvero di committente, si obbliga ad assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi e per gli effetti della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i., e assume espressamente tutti gli obblighi previsti dalla medesima legge.
2. - Il Soggetto attuatore si obbliga a comunicare al Comune gli estremi identificativi dei conti correnti dedicati entro sette giorni dalla loro accensione e, nello stesso termine, le generalità e il codice fiscale delle persone delegate a operare su di essi.
3. - In tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite senza avvalersi di banche o della società Poste Italiane s.p.a., in violazione degli obblighi di cui al presente articolo e alla legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i., si determineranno le conseguenze nei termini di legge
4. - Il Soggetto attuatore si obbliga a inserire in tutti i contratti sottoscritti con i propri contraenti sia per l'edilizia pubblica che per quella privata un'apposita clausola con cui ciascuno di essi assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, nessuno escluso, di cui alla legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i..
5. - Qualora il Soggetto attuatore abbia notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui al presente articolo, è tenuto a procedere all'immediata risoluzione del rapporto contrattuale, informandone contestualmente il Comune e le altre amministrazioni competenti in materia.
6. - Il Comune ha il diritto e l'obbligo di verificare che, nei contratti sottoscritti dal Soggetto attuatore con i propri contraenti e nei subcontratti, a qualsiasi titolo interessati dalle prestazioni oggetto della presente convenzione, sia rispettato il presente articolo.

Art. 32

Prevenzione antimafia nell'edilizia pubblica e privata

1. - Le parti si impegnano ad acquisire tutte le comunicazioni e le informazioni antimafia richieste per legge per gli affidamenti dei lavori pubblici per i quali si applicano le procedure di cui all'articolo 118 del decreto legislativo d. lgs 12 aprile 2006, n. 163e s.m.i. Tale obbligo si estende a tutti i lavori pubblici oggetto della presente convenzione, anche ove non previsto dalla legge.
2. - In caso di accertati tentativi di infiltrazioni mafiose, il Soggetto attuatore in qualità di committente deve disporre la risoluzione immediata del singolo rapporto contrattuale, dandone notizia al Comune e alle autorità competenti.
3. - Al fine di promuovere la legalità anche nell'edilizia privata, il Soggetto attuatore si obbliga a fornire, per sé e per il soggetto che esegue i lavori, al Comune tutte le informazioni utili e, comunque, i seguenti documenti:
 - a) entro 10 (dieci) giorni dall'inizio dei lavori, piano degli affidamenti e dei sub affidamenti relativo all'esecuzione delle opere pubbliche e private, redatto secondo le indicazioni che verranno fornite dal Comune e i successivi aggiornamenti, comprensivo della dichiarazione concernente la manodopera impiegata e del relativo costo, dei nominativi dei fornitori, anche di noli e l'indicazione dei relativi contratti;
 - b) entro 20 giorni dall'emissione, copia quietanzata delle fatture emesse dagli appaltatori, dai fornitori e subfornitori, compresi i noli.

TITOLO V

Responsabilità e garanzie

Art. 33

Pluralità di Soggetti attuatori

1. - In caso di pluralità di Soggetti attuatori, consorziati o associati, essi restano solidalmente obbligati verso il Comune per le intere obbligazioni per tutta la fase di esecuzione del Programma di intervento.
2. - E' fatto divieto di modificare la compagine soggettiva dei Soggetti attuatori o i rapporti tra loro, salva espressa autorizzazione del Comune per giustificati motivi, sempre che non vengano meno i requisiti e le garanzie richieste.

Art. 34

Penali

1. Le modalità di attuazione previste dall'art.21 garantiscono l'esecuzione prioritaria delle opere pubbliche a scomputo e di quelle straordinarie oggetto di compensazione perequativa tutelando il Comune da eventuali ritardi nell'esecuzione delle stesse. Pertanto, fatti salvi gli eventuali risarcimenti per danni, non saranno applicate penali per il mancato rispetto dei termini di scadenza di cui all'art.29.
2. E' sempre fatta salva la facoltà del Comune di esecuzione in danno, previa diffida ed eventuale escussione, anche parziale delle garanzie delle opere pubbliche, fatto salvo ogni diritto al risarcimento dei danni.

Art.35

Risoluzione

1. - In caso di grave inadempimento da parte del Soggetto attuatore a uno qualsiasi degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il Comune può risolvere la presente convenzione, salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.
2. - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile, le parti convengono la clausola risolutiva espressa al verificarsi delle seguenti circostanze, per fatto imputabile al Soggetto attuatore:
 - a) mancato completamento delle opere pubbliche, comprese quelle straordinarie, entro due anni dalla scadenza del termine di cui all'art.29;
 - b) ritardo in misura superiore al trenta per cento rispetto al cronoprogramma per la realizzazione delle opere pubbliche, comprese quelle di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c) non collaudabilità delle opere pubbliche o esecuzione in grave difformità dai progetti;
 - d) esecuzione di varianti essenziali al Programma di intervento senza previa autorizzazione comunale;
 - e) frode, gravi irregolarità o gravi negligenze nell'esecuzione delle opere pubbliche da parte del Soggetto attuatore;
 - f) gravi e ripetute violazioni delle norme in materia di sicurezza sul lavoro;
 - g) fallimento o procedura concorsuale a carico del Soggetto attuatore (anche uno dei soggetti);
 - h) cessione, anche parziale, della presente convenzione senza autorizzazione comunale;
 - i) modificazione non autorizzata della compagine soggettiva del Soggetto attuatore;
 - j) sopravvenuta perdita dei requisiti soggettivi e tecnico-organizzativi richiesti al Soggetto attuatore;
 - k) accertati tentativi di infiltrazione mafiosa;

3. - Nei casi di cui al comma precedente, il Comune dichiara risolta la convenzione mediante comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, fatto salvo ogni diritto nei confronti del Soggetto attuatore inadempiente.
4. - La risoluzione comporta la perdita di tutti i diritti, anche edificatori, derivanti dalla presente convenzione al Soggetto attuatore.
5. - La risoluzione comporta l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree, beni, manufatti e impianti ritenuti dall'Amministrazione medesima suscettibili di soddisfare il pubblico interesse, senza che sia dovuto alcun rimborso, corrispettivo o indennizzo e fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.
6. - La risoluzione fa salvo l'obbligo del Soggetto attuatore di cedere i propri diritti al Subentrante, ai sensi del successivo articolo.
- 7.- Per effetto della risoluzione decadono i titoli edilizi per l'attuazione Programma integrato.

Art. 36

Esecuzione d'ufficio del Programma di intervento

1. Fatta salva la risoluzione del contratto ai sensi dell'art.35, il presente articolo trova applicazione solo nel caso in cui sia stato dato inizio ai lavori previsti nel 1° Permesso di Costruire di cui all'art. 21.
2. In caso di risoluzione per fatto e colpa del Soggetto attuatore ovvero per sua incapacità o impossibilità sopravvenuta a completare le opere pubbliche primarie, secondarie e straordinarie, il Comune può avvalersi delle facoltà riconosciutegli dal presente articolo.
3. Ai fini di cui al comma precedente, il Comune notifica al Soggetto attuatore una diffida dandogli un congruo termine, non inferiore a giorni sessanta, per l'individuazione diretta del Subentrante, scaduto il quale può avviare la selezione.
4. Il Soggetto attuatore si obbliga sin d'ora a stipulare con il Subentrante di cui al comma precedente, entro sessanta giorni dalla comunicazione del suo nominativo, formale atto di compravendita dei suoi diritti di proprietà oggetto della presente convenzione e a cedergli la presente convenzione. A tal fine il Soggetto attuatore con la sottoscrizione della presente convenzione conferisce al Comune espresso mandato irrevocabile a procedere alla selezione del Subentrante.
5. Il prezzo di vendita dell'area e degli altri diritti facenti capo al Soggetto attuatore oggetto della presente convenzione, come meglio descritti in premessa, è fissato sin d'ora nel minimo di _____ €/mq e complessivamente in € _____, salvo adeguamento Istat (indice FOI), integrato del valore delle opere private eventualmente realizzate, quest'ultimo dato dal costo di costruzione documentato nello stato di consistenza redatto dal collaudatore all'atto della risoluzione.
6. E' comunque fatta salva la possibilità di espropriare l'area. Si applicano, in quanto compatibili, l'articolo 23 e l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., nonché le norme di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.

Art. 37

Recesso

1. - Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse il Comune può sempre recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del Soggetto attuatore ai sensi di legge.

Art. 38

Garanzie per le opere pubbliche

1. -La garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle altre opere pubbliche a suo carico è presentata dal Soggetto attuatore, anche per fatto del suo appaltatore, per il valore corrispondente alle opere pubbliche da realizzare mediante polizza fideiussoria rilasciata dai soggetti di cui agli articoli 75, comma 3, e 113 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i., da aggiornarsi ogni due anni secondo l'indice ISTAT, che deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

2. - La fideiussione di cui al precedente comma deve essere consegnata al Comune entro trenta giorni dall'aggiudicazione dell'appalto e deve decorre dalla data di consegna dei lavori da parte del Soggetto attuatore all'appaltatore fino a quella di approvazione del collaudo finale.

3. - La garanzia copre il valore delle opere oggetto di affidamento desunto dal ribasso d'asta o dal quadro economico dell'intervento e altresì i danni cagionati durante il periodo di detenzione e custodia delle aree cedute al Comune, nonché ogni altro inadempimento, anche indiretto, e responsabilità, oltre che il pagamento delle eventuali penali e sanzioni e l'eventuale esecuzione in danno.

4. - L'importo a garanzia deve essere rivalutato con l'indice ISTAT vigente alla data della stipula della presente convenzione applicato sui successivi mesi fino al collaudo.

5. - Il Soggetto attuatore, pertanto, presta le seguenti garanzie relative alle opere pubbliche a suo carico:

- a) polizza/fidejussione ____ per € _____, rilasciata da _____ a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a suo carico di cui al precedente articolo _____;
- b) polizza/fidejussione ____ per € _____, rilasciata da _____ a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria eseguite a suo carico di cui al precedente articolo _____;
- c) polizza/fidejussione ____ per € _____, rilasciata da _____ a garanzia dell'esecuzione delle opere di connessione esterna e delle infrastrutture generali a suo carico di cui al precedente articolo _____;
- d) polizza/fidejussione ____ per € _____, rilasciata da _____ a garanzia dell'esecuzione delle opere pubbliche straordinarie a suo carico di cui al precedente articolo _____;

6. - Il Soggetto attuatore si impegna comunque a integrare le predette cauzioni ove l'importo complessivo delle opere risulti maggiore all'atto della presentazione del progetto esecutivo.

7. - Egli, inoltre, deve rinnovare e comunque mantenere efficaci tali garanzie fino all'integrale adempimento dei relativi obblighi.

8. - Il Soggetto attuatore si obbliga a effettuare periodiche verifiche presso le amministrazioni competenti entro il 31 dicembre di ciascun anno circa l'abilitazione e la capacità del fideiussore a prestare la garanzia, trasmettendo idonea comunicazione al Comune.

9. - E' ammesso, su richiesta del Soggetto attuatore, previa presentazione di idonea documentazione sottoscritta dal Direttore dei lavori e dal collaudatore in corso d'opera che giustifichi lo stato di avanzamento dei lavori, lo svincolo della garanzia in relazione ai singoli stati di avanzamento, in misura non superiore complessivamente al settanta per cento.

10. - Lo svincolo finale è concesso a seguito di approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione e delle altre opere pubbliche, previo pagamento delle spese di collaudo e, comunque, adempimento di tutti gli obblighi su ricadenti sul Soggetto attuatore in base alla presente convenzione.

Art. 39

Altre garanzie

1. - Le cauzioni a garanzia del pagamento dei contributi per il rilascio dei permessi di costruire sono rese dal Soggetto attuatore secondo le modalità di legge e la disciplina comunale.

2. -A garanzia degli adempimenti a suo carico derivanti dalla presente convenzione, il Soggetto attuatore presta, al momento della sottoscrizione del presente atto, in favore del Comune, che accetta, le seguenti ulteriori polizze fideiussorie bancarie o assicurative, con la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune:

- a) garanzia alla riduzione in pristino, anche d'ufficio, in caso di risoluzione, ai sensi dell'art.35, comma 4;
- b) garanzia relativa all'obbligo a cedere i propri diritti di proprietà al Subentrante ai sensi dell'articolo 36;

Art. 40

Assicurazioni

1. - Il Soggetto attuatore presta idonee polizze assicurative valide per tutta la durata del Programma di intervento rilasciate da impresa di assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo "responsabilità civile generale", ai sensi del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209 e s.m.i,

2. -Le polizze prevedono la rinuncia alla rivalsa per le somme pagate nei confronti di chiunque, compreso il Comune.

3. - Il Soggetto attuatore si obbliga a prestare, all'atto del collaudo, polizza assicurativa a copertura della garanzia decennale di cui all'articolo 1669 del codice civile per la rovina totale o parziale delle opere ovvero per i danni derivanti da gravi difetti di costruzione, con validità dalla data di approvazione del collaudo e per un importo pari al venti per cento del valore delle opere.

6. - Il Soggetto attuatore deve consegnare al Comune, entro 30 (trenta) giorni dall'inizio di ogni anno, copia dei certificati di assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità di ciascuna polizza.

TITOLO VII
Disposizioni finali

Art. 41

Trasparenza

1. - I nominativi degli esecutori dei lavori pubblici e privati, dei progettisti e professionisti impegnati a qualunque titolo nell'attuazione del Programma di intervento e tutte le altre informazioni relative all'attuazione del Programma medesimo, salvo che non siano riservati o protetti da norme di legge sulla riservatezza, sono pubblicati sul sito istituzionale del Comune.

Art. 42

Trascrizioni

1. - La presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari anche per renderla conoscibile a terzi.

Art. 43

Controversie

1. - Le parti escludono il ricorso all'arbitrato in caso di controversie.
2. - Ogni controversia relativa all'esecuzione della presente convenzione è deferita al foro di Latina.

Art. 44

Referenti - Elezione domicilio – comunicazioni

1. - Il Soggetto attuatore dichiara che il proprio referente autorizzato a tenere i rapporti con il Comune è il sig. _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____
2. - Egli elegge domicilio presso _____ in Aprilia _____ e autorizza il Comune a effettuare ogni comunicazione ai seguenti recapiti: telefono _____, fax _____, posta elettronica certificata _____
3. - Ogni eventuale variazione dei suddetti dati ha effetto solo a decorrere dal quinto giorno successivo al ricevimento, da parte del Comune, di apposita comunicazione a mezzo di raccomandata con avviso di riferimento almeno cinque giorni prima.
4. - Il referente del Comune è individuato nella persona del responsabile del procedimento del Programma integrato _____ o, in mancanza, del Dirigente del Settore urbanistica presso la cui sede in Aprilia _____ deve essere inviata ogni eventuale comunicazione.

Art. 45

Trattamento dei dati

1. - Ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i. in materia di protezione dei dati, si informa che i dati forniti dai sottoscrittori del presente atto sono trattati dall'Amministrazione esclusivamente per le finalità connesse all'esecuzione della presente convenzione. Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Aprilia.
2. - Il Soggetto attuatore autorizza sin d'ora il Comune a comunicare i dati forniti, anche della filiera esecutiva, alle altre amministrazioni competenti in materia di lotta alla criminalità e sicurezza sul lavoro, nonché agli enti previdenziali e assicurativi.
3. - Il Soggetto attuatore a sua volta, deve trattare i dati e custodirli con la massima riservatezza e diligenza, secondo legge.

Art. 46

Spese e altri oneri

1. - La presente convenzione sarà registrata ai sensi di legge e trascritta integralmente a cura del Soggetto attuatore.
2. - Le spese di stipulazione del presente atto e quelle conseguenti di pubblicità, nonché gli oneri fiscali sono a carico del Soggetto attuatore.
3. - Sono altresì a carico del Soggetto attuatore le spese di misurazione delle aree e di frazionamento catastale.
4. - Ogni altra spesa relativa all'esecuzione della presente convenzione è a carico del Soggetto attuatore.

Art. 476

Regime fiscale

1. - Il presente atto, inerendo all'esercizio dell'attività istituzionale di pianificazione urbanistica ed assetto del territorio e degli interventi di riqualificazione urbana, non è soggetto /è soggetto a iva, in quanto ____
2. - Relativamente alle aree cedute per le opere di urbanizzazione _____
3. - Relativamente alle opere di urbanizzazione _____

Art. 48

Allegati

1. -Le parti dichiarano che gli atti indicati come allegati sono ben conosciuti e a conferma di ciò vengono sottoscritti per far parte integrante della presente convenzione.

Art. 49

Validità della Convenzione

1. - La presente convenzione è stata redatta sulla base di una valutazione delle convenienze pubbliche e private in relazione alle condizioni attuali di mercato. Non potendo prevedere i tempi necessari per il rilascio dei pareri preventivi degli enti e dei definitivi atti autorizzativi, gli impegni presi con la presente convenzione avranno validità solo dopo la stipula del relativo atto notarile.

Art. 50

Rinvii

1. - Ogni ulteriore patto sarà specificato in occasione della presentazione della progettazione esecutiva.

(allegati)

PROGETTO URBANISTICO

1) Elaborati grafici – Tav-A.01

- rilievo fotografico e planimetria relativa allo stato di fatto con indicazione dei manufatti esistenti, loro consistenza e destinazione d'uso;
- dati generali – standard urbanistici – standard a parcheggio - volumi e superfici
- standard straordinari oggetto di compensazioni perequative
- stralcio di PRG vigente;
- planimetria catastale e proprietà – intervento in scala 1:2000
- zonizzazione su base catastale in scala 1:1000;
- schema planivolumetrico con indicazione degli interventi pubblici e privati previsti con le relative dimensioni, rappresentazione delle superfici di terreno cedute al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o di interesse generale, indicazione dei parametri urbanistici ed edilizi che regolano la realizzazione degli interventi ed indicazione delle altezze massime consentite per le nuove costruzioni;
- inquadramento infrastrutturale – schema delle reti e delle aree da cedere al Comune – scala 1:500
- rete viaria e parcheggi pubblici – schema delle funzioni – scala 1:500
- planimetria generale e profili – scala 1:200

2) relazione tecnico-illustrativa, con specificazione delle eventuali varianti allo strumento urbanistico generale;

3) Relazione finanziaria (entità dei costi e dei valori e la fattibilità del Programma, compresi computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e a standard di qualità) costituita dai seguenti allegati:

All-1 Tabelle economiche per il calcolo dei tornaconti pubblici e privati

All-A – stima delle aree prima dell'intervento

All-B – valutazioni di mercato

All-C – esempi di realizzazione tratti dal prezzo Dei

All-D – computi metrici preliminari con prezzi regionali

All-E – costi di costruzione di opere realizzate in Aprilia

All-F – calcolo incidenza oneri concessori

PROGETTO ARCHITETTONICO

4) Elaborati grafici – Tav-A.02

- calcolo dei volumi, delle superfici e tipologie edilizie
- planimetria generale con identificazione degli interventi edilizi
- piante dei vari livelli – fabbricati A e B – scala 1:100
- distribuzione funzionale con arredi delle unità residenziali – commerciali – uffici privati
- distribuzione funzionale dei locali pubblici oggetto di perequazione compensativa
- render prospettici (inseriti nella tav. A.01)

DOCUMENTI DA INTEGRARE PER PARERI PREVENTIVI

- 5) indagine geologica;
- 6) indagine vegetazionale;
- 7) studio impatto rumore;
- 8) verifica assoggettabilità VIA;

DOCUMENTI DA INTEGRARE PER L'ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE

- 9) requisiti soggettivi del Soggetto attuatore;
- 10) cronoprogramma preliminare del Programma intervento;
- 11) fideiussioni;
- 12) polizze;
- 13) documento unico di regolarità contributiva del Soggetto attuatore;
- 14) capitolato appalto esecuzione opere pubbliche;
- 15) quietanza deposito cauzione compenso collaudatore;

_____ lì _____

L.C.S.

Soggetto attuatore

Il Comune