

COMUNE DI APRILIA

PROVINCIA DI LATINA

RIMODULAZIONE PROGRAMMA INTEGRATO IN VARIANTE AL P.R.G.
SECONDO INDICAZIONI DELLA REGIONE LAZIO CON LETTERA DEL 25 - 07 - 2014

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, TRAMITE AVVISO PUBBLICO, IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE FINALIZZATO ALLA COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI, OPERE DI URBANIZZAZIONE, PARCHEGGI E MERCATO SETTIMANALE, PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE AI SENSI DELLA L.R. 22 / 06 / 1997; TRA LE VIE CATTANEO , PIRANDELLO, DELEDDA E LEOPARDI

Delibera C.C. N° 22 del 19 - 03 - 07 (AVVISO PUBBLICO)
Delibera C.C. N° 27 del 22 - 04 - 08 (ASSEGNAZIONE)
Delibera C.C. N° 61 del 25 - 10 - 11 (ADOZIONE P.I. IN VARIANTE)

*Sec. INCOS s.r.l.
L'Amministratore*

*St. do all'equit
Lodovico
Massimiliano*

*Bucci Luigi
Bucci Romano
Bucci Arno*

*DE GLI COSTRUZIONI S.R.L.
Pasquale Gheri
Michele Spenti*

*IL DIRIGENTE DEL V SETTORE
Arch. Aristodemo Pellico*



EDILEMME 2000 s.r.l.
Via Pirandello, 32 - Tel. 06.92970043
04011 APRILIA (LT)
Cod. Fisc. e Part. IVA 01992010593

DI APRILIA - dd. **UFFICIO L.**

ELABORATO CONFORME ALLA TRASMISSIONE PEC DEL GIORNO

CON PROTOCOLLO SUE N. _____

COMMITTENTE

PROGETTISTA

Arch. FERRAZZA GIULIO
C.F. FRRGLI48P19B677U

GIULIO FERRAZZA
a r c h i t e t t o
& A S S O C I A T I
ferrazza.architetti.associati@gmail.com

via G.B. Pergolesi 1/N
Aprilia LT
tel. 069282418
fax 0697655781

OGGETTO

SCHEMA DI CONVENZIONE

COLLABORATORI

Arch. Simone Ferrazza
Arch. Marco Ferrazza

TAVOLA

RAPP.

VAR.

elaborazione grafica

AIKALEIDOS

DATA

06/2016

VER.

4.0

A NORMA DI LEGGE IL PRESENTE DISEGNO NON POTRA' ESSERE RIPRODOTTO NE CONSEGNATO A TERZI NE UTILIZZATO PER SCOPI DIVERSI DA QUELLI DI DESTINAZIONE SENZA L' AUTORIZZAZIONE SCRITTA DI QUESTO STUDIO CHE NE DETIENE LA PROPRIETA'.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Titolo: Programma integrato per la riqualificazione urbanistica realizzazione di un mercato settimanale , parcheggi e residenze. ¹

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 _____

e

I Signori:

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| 1) BUCCI Luigi | C.F. BCCLGU35A10F139T; |
| 2) BUCCI Romano | C.F. BCCRMN40L31F139W |
| 3) BUCCI Cesarino | C.F. BCCCRN33E05F139N |
| 4) MASSARENTI Ennio | C.F. MSSNNE36E26H836M |
| 5) MASSARENTI Stefano | C.F. MSSSFN61T26A341U |
| 6) MASSARENTI Lorena | C.F. MSSLRN63M44A341K |
| 7) LONGOBARDI Giuseppe | C.F. LNGGPP38E20E131H |
| 8) D'ACUTI Medea | C.F. DCTNDE52A66H501Z |
| 9) Soc. RE.GI. srl | P.Iva 05543100639 |
| 10) Soc. EDILEMME 2000 srl | P.Iva 01992010593 |
| 11) Soc. INCOS srl | P.Iva 01576090599 |
| 12) COMUNE DI APRILIA | P.Iva 80003450592 |

in qualità di proprietari delle aree oggetto del Piano di intervento urbanistico (contraente privato)

Detti componenti, come sopra generalizzati, della cui identità personale io _____ sono certo, mi dichiarano, anche ai sensi del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, sotto la propria responsabilità personale, consapevoli delle conseguenze cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace o reticente, di non aver mai ricevuto condanne tali da importare l'applicabilità dell'articolo 32 *quater* del codice penale e dichiarano inoltre che tali condanne non hanno neppure riguardato i componenti degli organi di amministrazione dei soggetti che stipulano la presente convenzione.

Detti componenti dichiarano, inoltre, di voler rinunciare all'assistenza di testimoni, chiedono di ricevere il presente atto ai fini del quale:

PREMESSO CHE:

- A) con deliberazione del Consiglio Comunale di Aprilia n. 31 del 24-06-2010 n.45 del 2-08-2012 e n. 54 del 19-12-2013 sono state adottate regole generali in materia di programmi di intervento e di riqualificazione urbana da valere anche quale Programma preliminare di intervento in

¹ Il presente schema di convenzione, con gli opportuni adattamenti, può essere utilizzato per l'attuazione di programmi urbanistici complessi, programmi integrati di intervento e di riqualificazione urbana, nonché per i piani attuativi di recupero e urbanizzazione dei nuclei recuperati ai sensi della legge regionale n. 28 del 1980.

relazione ai programmi di cui alla deliberazione regionale n. 985 del 2009 e alla legge regionale n. 21/2009;

- B) con successivo avviso pubblicato sul proprio sito internet il _____, nonché su _____ il _____, il Comune di Aprilia ha bandito la procedura per la selezione delle migliori proposte di iniziativa pubblica e/o privata dei Programmi di intervento e dei progetti preliminari di opere pubbliche in essi inserite;
- C) frattanto con delibera ____ del ____ la Regione Lazio ha approvato la variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, adottata con deliberazione C.C. n. 8 del 22/3/2005²;
- D) in data _____ (prot.____) il sig. _____ ha presentato una proposta di Programma di intervento corredata dagli elaborati essenziali previsti per la fase preliminare, unitamente ad un atto unilaterale d'obbligo irrevocabile ³ autenticato nelle firme da _____ in data _____ rep. n. _____, registrato il _____ al n. _____, assistito da polizza bancaria/assicurativa n. _____ rilasciata da _____, del valore di € _____, contenente l'impegno:
- 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 accollarsi le spese di verifica e validazione della progettazione delle opere pubbliche, qualora il Comune ricorra a competenze esterne;
 - f) ad impegnarsi alla sottoscrizione della presente convenzione in caso di adozione e approvazione del Programma di intervento secondo le procedure urbanistiche;
 - g) schema di convenzione-tipo sottoscritto in ogni pagina;
 - h) _____
- E) con deliberazione ____ del _____, previo esame della Commissione tecnica/ _____, è stata selezionata e approvata la suddetta proposta e adottato il Programma di intervento, ritenuto funzionale all'interesse pubblico;
- F) con deliberazione _____ del _____ è stato approvato il piano di intervento relativamente al nucleo _____⁴;
- G) a seguito della pubblicazione nelle forme di legge, sono state/non sono state presentate le seguenti osservazioni _____;
- H) con deliberazione n. ____ del _____, il Comune ha respinto le suddette osservazioni/ha accolto le osservazioni n. _ e n. __, sospendendo il procedimento di adozione del Programma di intervento, invitando il Promotore ad approfondire/adequare/modificare il Programma medesimo nel senso di cui in motivazione e con particolare riferimento a _____;

² Per gli interventi attuativi nei nuclei abusivi.

³ In alternativa un atto preliminare d'intesa sottoscritto tra le parti.

⁴ Per gli interventi attuativi nei nuclei abusivi.

- I) in data _____ i contraenti privati hanno presentato una nuova proposta di Programma di intervento in recepimento delle osservazioni presentate;
- J) con deliberazione ___ del ___ il Comune di Aprilia ha adottato il Programma di intervento con le modificazioni apportate, ritenendo equo il contributo straordinario proposto;
- K) sono stati acquisiti i seguenti pareri:
- a) _____;
- b) _____;
- L) con deliberazione di Regione/Comune n. _____ del _____ pubblicata sul B.U.R.L. n. _____ del _____, è stata disposta la [ovvero si è dato atto, ai sensi dell'art. 4, comma 3 della Legge Regionale 02.07.87, n. 36 e s.m.i., della implicita] approvazione del Programma di intervento oggetto della presente convenzione;
- M) le opere pubbliche previste nel Programma di intervento sono comprese nel programma triennale delle opere pubbliche e nell'elenco annuale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Aprilia n. _____ del _____;
- N) con atto _____ del _____, il Comune ha disposto che la progettazione definitiva delle opere pubbliche e il relativo quadro economico vengano redatti dagli uffici interni dell'ente _____/ha bandito una gara [concorso di idee se di particolare rilevanza dal punto di vista urbanistico, architettonico e ambientale] avente ad oggetto la progettazione preliminare delle opere pubbliche e il quadro economico;
- O) con contratto rep. n. _____ del _____, il Comune ha affidato l'incarico di progettazione definitiva delle opere pubbliche a _____;
- P) con atto _____ del _____ il Comune ha validato il progetto definitivo delle seguenti opere pubbliche _____, ai sensi dell'art. 93, comma 6 e art. 112, comma 5, del d. lgs 163/2006 e degli articoli 55 e seguenti del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207;
- Q) con il medesimo atto è stato approvato il relativo quadro economico di cui all'allegato sub "_____", indicante l'importo complessivo presunto e quello specifico di ciascuna opera pubblica;

PREMESSO, INOLTRE, CHE:

- R) l'attuazione del Programma di intervento comporta/non comporta un vantaggio economico per i contraenti privati rappresentato da un incremento del valore economico delle aree pari a € _____, al netto dei costi, a fronte del quale gli stessi hanno proposto di riconoscere al Comune, su base volontaria, un contributo reale o economico pari a € _____ a titolo di compensazione perequativa;
- S) detto contributo viene destinato alla realizzazione di opere pubbliche aggiuntive (di urbanizzazione secondaria ovvero extrastandard) essenziali e strumentalmente funzionali al Programma di intervento, nell'ambito di una corretta ed equilibrata pianificazione territoriale;
- T) in ottemperanza agli impegni assunti contestualmente alla presentazione del Programma di intervento, in data _____ prot. _____ il Promotore sig. _____:
- a) ha integralmente corrisposto il costo della progettazione definitiva acquisita dal Comune, posta a base della presente convenzione, come risulta da _____, con conseguente svincolo della relativa polizza;
- b) ha presentato la documentazione tecnica e gli schemi tipo dei frazionamenti catastali atti a identificare in via preliminare le aree e i beni oggetto di cessione tra le parti, specificate nella tavola _____ intitolata "aree oggetto di cessione" allegata alla presente convenzione sub lettera "_____";

- U) con nota n. ____ del ____ il Servizio _____ ha espresso parere di congruenza del tipo di frazionamento per le aree oggetto di cessione;
- V) con verbale del _____, redatto in contraddittorio tra i tecnici comunali e i proprietari o loro rappresentanti delle aree interessate dall'intervento, di cui all'allegato "____", è stata operata una ricognizione delle proprietà interessate dal Programma di intervento oggetto della presente convenzione, come meglio descritte negli articoli seguenti

PREMESSO, INFINE, CHE:

W) 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;
- c) (vedi parte speciale *infra*)

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, compresi quelli comunali e i progetti definitivi delle opere pubbliche allegati alla presente o comunque depositati presso la sede comunale, 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 **PROGRAMMA INTEGRATO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA REALIZZAZIONE DI UN MERCATO SETTIMANALE PARCHEGGI E RESIDENZE**, da realizzarsi in **Aprilia** tra via Cattaneo, Deledda, Leopardi su una superficie territoriale di mq 70.329, per la seguente edificabilità:

- a) mc 114.354,95 di edilizia residenziale privata;
- b) mc di edilizia non residenziale max il 20%
- c) mq. 33.277 servizi pubblici - MERCATO-

d) **mq. 7.742 area parcheggi**

e) **mq. 12.183 area a verde pubblico attrezzato**

2. - Formano parte integrante della presente convenzione gli allegati, anche progettuali e di pianificazione urbanistica, indicati in calcesub _____.

Art. 3

Aree e beni compresi nell'intervento

1. - Conformemente a quanto accertato con il verbale redatto in contraddittorio indicato nelle premesse, il Programma di intervento interessa nel suo complesso le seguenti proprietà come di seguito individuate:

- a) area di proprietà di RE.GI costruzioni srl, di complessivi metri quadrati 5.654 (**mq 5654**), attualmente individuata in catasto terreni del Comune di Aprilia al foglio 48, particelle 1368-1454, rendita _____.
- b) area di proprietà di EDILEMME 2000 srl e Longobardi Giuseppe, di complessivi metri quadrati _____ (**mq 14.420**), attualmente individuata in catasto terreni del Comune di Aprilia al foglio 48, particella 883-882, rendita _____.
- c) area di proprietà de COMUNE DI APRILIA, di complessivi metri quadrati _____ (**mq 13.425**), attualmente individuata in catasto terreni del Comune di Aprilia al foglio 48, particella 461-1008-1009-1010-1011-1012-10267-1365, rendita _____.
- d) area di proprietà INCOS Srl, di complessivi metri quadrati _____ (**mq 2.872**), attualmente individuata in catasto terreni del Comune di Aprilia al foglio 48, particella 539, rendita _____.
- e) area di proprietà BUCCI CESARINO, LUIGI, ROMANO E BUCCI TIZIANA, di complessivi metri quadrati _____ (**mq 26.453**), attualmente individuata in catasto terreni del Comune di Aprilia al foglio 48, particella 1239-1335-1350-8-459-1278-972-1339-10213-10203-1364-1337-1342, rendita _____.
- f) area di proprietà SEGIM srl, di complessivi metri quadrati _____ (**mq 4.835**), attualmente individuata in catasto terreni del Comune di Aprilia al foglio 48, particella 448-449-971-970, rendita _____.
- g) area di proprietà D'ACUTI MEDEA di complessivi **mq.2.670** attualmente individuata in catasto al foglio 48 particelle 1046-1047-1243

2. - Inoltre sono compresi nell'intervento i seguenti beni immobili:

- a) unità immobiliare _=====, di proprietà di _===== di complessivi _____, attualmente individuato in catasto urbano del Comune di Aprilia al foglio _____, particella _____, sub _____ rendita _____.
- b) unità immobiliare _=====, di proprietà di _=====, di complessivi _____, attualmente individuato in catasto urbano del Comune di Aprilia al foglio _____, particella _____, sub _____ rendita _____.

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 nei documenti progettuali allegati al presente atto:

A) opere di urbanizzazione primaria a scomputo

- a) Realizzazione rete fognante acque bianche e nere inerente il nuovo intervento
- b) Realizzazione rete elettrica inerente nuovo intervento
- c) Realizzazione pubblica illuminazione intervento
- d) Realizzazione rete idrica inerente il nuovo intervento
- e) Realizzazione viabilità stradale inerente il nuovo intervento
- f) rete distribuzione gas:
- g) Realizzazione aree a parcheggio area intervento
- h) Rifacimento marciapiede esistente nel perimetro area intervento si via Leopardi, via Pirandello, via Cattaneo, via Deledda;
- i) Sostituzione Pubblica illuminazione sulle vie adiacenti area intervento, via Leopardi, Pirandello, Cattaneo, Deledda;

B) opere di urbanizzazione secondaria a scomputo

- a) Realizzazione aree a verde pubblico di quartiere completo di piantumazione di varie essenze arboree, illuminazione pubblica, percorsi pavimentati, rete smaltimento acque reflue, rete idrica per fontanelle, impianto di irrigazione;
- b) Realizzazione pista ciclabile

C) opere da realizzare come contributo straordinario art. 16 D.P.R. 380 comma 4 lettera d ter

- a) Realizzazione area mercato settimanale completa di:
- b) Area banchi mercato carrabili realizzati con pavimentazione tipo "prato pratico"
- c) Percorsi carrabili realizzati in conglomerato bituminoso
- d) Percorsi pedonali
- e) rete smaltimento acque reflue (bianche)
- f) rete pubblica illuminazione
- g) rete idrica per fontanelle, idranti VV.FF e bagni pubblici
- h) impianto di irrigazione
- i) realizzazione bagni pubblici ipogei
- j) realizzazione pensiline fotovoltaiche con sottostante area per il presidio forze dell'ordine e sanitarie
- k) accessi controllati tramite dissuasori meccanici a scomparsa

D) dotazioni straordinarie (eventuali):

- a) Opera n. 1 ===== come descritta nell'allegato _===== _
- b) Opera n. 2 _____ come descritta nell'allegato _____

E) opere private di interesse pubblico:

- a) Opera n. 1 _____ come descritta nell'allegato _____

Art. 5

Edilizia residenziale sociale

1. - Il Programma di intervento oggetto della presente convenzione prevede/non prevede altresì la cessione in favore del Comune di aree destinate a edilizia residenziale sociale nella misura di complessivi _____ mq

Art. 6

Cessione di aree al Comune⁵

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, in attuazione delle deliberazioni di cui in premessa _____ relative al presente Programma di intervento, 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:

a) area di complessivi metri quadrati _ (**mq 3.759**), contraddistinta con il colore _____ nella tavola 1 zonizzazione **VIABILITA**, attualmente individuata in catasto del Comune di Aprilia al foglio _____, particella _____, rendita _____ di cui:

i. area di mq _____ destinata a **mq 7.742 di parcheggi** zonizzazione

ii. area di mq _____ destinata a mq _____ di servizi pubblici;

b) area di complessivi metri quadrati _____ (mq _____), contraddistinta con il colore _____ nella tavola _____, attualmente individuata in catasto del Comune di Aprilia al foglio _____, particella _____, rendita _____ di cui:

i. area di mq _____ destinata a mq _____ di parcheggi;

ii. area di mq _____ destinata a mq _____ di servizi pubblici;

c) _____;

B. per opere di urbanizzazione secondaria o assimilate:

a) area di complessivi metri quadrati _____, contraddistinta con il colore _____ nella tavola 1 zonizzazione _____, attualmente individuata in catasto del Comune di Aprilia al foglio _____, particella _____ rendita _____ per la realizzazione di _____;

b) area di complessivi metri quadrati _ (**mq 12.183**), **VERDE PUBBLICO ATTREZZATO** contraddistinta con il colore _____ nella tavola _____, attualmente individuata in catasto del Comune di Aprilia al foglio _____, particella _____ rendita _____ per la realizzazione di _____;

C. OPERE da realizzare come contributo straordinario art. 16 DPR 380 comma 4 lettera d ter

Realizzazione **area MERCATO** area di complessivi metri quadrati _____ (mq. **33.277,0**), attualmente individuata in catasto del Comune di Aprilia al foglio _____, particella _____ rendita _____ per la realizzazione di _____

D. per l'edilizia residenziale sociale, area di complessivi metri quadrati _____ (mq _____), attualmente individuata in catasto del Comune di Aprilia al foglio _____, particella _____ rendita _____.

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.

⁵ Opzione della cessione ad efficacia immediata in luogo della cessione differita al momento della ultimazione delle opere.

4. - Tali aree sono pervenute al cedente per atto _____
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. - Il cedente rinuncia all'ipoteca legale, con esonero della responsabilità del competente conservatore dei registri immobiliari dell'iscrizione d'ufficio o da ogni altra responsabilità al riguardo e presta garanzia per l'evizione.
9. - 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.
10. - Ogni onere attinente al bene ceduto riferito al momento antecedente alla presente cessione rimane a carico del cedente.

Art. 7

Cessione di beni al Comune⁶

1. - Il Soggetto attuatore cede e trasferisce, come in effetti 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 dei seguenti beni:
 - a) unità immobiliare _=====_, di complessivi =====, attualmente individuato in catasto urbano del Comune di Aprilia al foglio _____, particella _____, sub _____ rendita _____
 - b) unità immobiliare _=====, di complessivi _=====, attualmente individuato in catasto urbano del Comune di Aprilia al foglio _____, particella _____, sub _____ rendita _____
2. - La cessione dei suddetti beni viene effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e comprende ogni diritto, accessorio, pertinenza, servitù attiva.
3. - Tali beni sono pervenuti al cedente per atto _____.
4. - 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.
5. - Il cedente rinuncia all'ipoteca legale, con esonero della responsabilità del competente conservatore dei registri immobiliari dell'iscrizione d'ufficio o da ogni altra responsabilità al riguardo e presta garanzia per l'evizione.
6. - E' fatta salva la possibilità del Comune di modificare la destinazione urbanistica dei beni acquisiti in forza del proprio potere di governo del territorio, senza che il cedente possa avanzare pretese.

⁶ V nota precedente.

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

Art. 8

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.
4. - Il possesso delle altre aree cedute al Comune, nonché dei beni indicati nell'allegato alla presente convenzione *sub* lettera " _____ " è, invece, trasferito al Comune immediatamente, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.

Art. 9

Cessione di aree e/o beni al Soggetto attuatore

1. - Ai fini del riassetto urbanistico previsto dal Programma, il Comune di Aprilia cede, senza corrispettivo in denaro, al Soggetto attuatore l'area di sua proprietà di mq ____ indicata in catasto al foglio ____ meglio specificata nella tavola n. ____ evidenziata con il colore ____ del Programma e indicata nell'allegato alla presente convenzione *sub* " _____ ".
2. - Detta area è stimata in € _____, secondo la relazione di stima di cui all'allegato *sub* " _____ ".
3. - Su tale area il contraente privato si impegna a realizzare _____.
4. - Ai fini di cui al primo comma il Comune cede, senza corrispettivo in denaro, al Soggetto attuatore il bene di sua proprietà di mq ____ indicato in catasto al foglio ____ meglio specificato nella tavola n. ____ evidenziato con il colore ____ del Programma e indicato nell'allegato alla presente convenzione *sub* " _____ "
 - a) unità immobiliare _____, di complessivi _____, attualmente individuato in catasto urbano del Comune di Aprilia al foglio _____, particella _____, sub _____, rendita _____
5. - La cessione delle aree e dei beni di cui ai precedenti commi viene effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e comprende ogni diritto, accessorio, pertinenza, servitù attiva.
6. - Tali aree e beni sono pervenuti al cedente per atto _____.
7. - 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.
8. - 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.

9. - Il cedente dichiara che per le aree oggetto del presente articolo 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).

10. - Il cedente rinuncia all'ipoteca legale, con esonero della responsabilità del competente conservatore dei registri immobiliari dell'iscrizione d'ufficio o da ogni altra responsabilità al riguardo e presta garanzia per l'evizione.

11. - La cessione oggetto del presente articolo in favore del Soggetto attuatore ha effetto dal momento dell'approvazione del certificato di collaudo delle opere pubbliche previste nel Programma⁷.

Art. 10

Stralci funzionali

1. - E' ammessa l'attuazione del Programma per i seguenti singoli stralci funzionali, come graficizzati all'allegato _____ alla presente convenzione:

a) _____ mq _____

b) _____ mq _____

2. - L'autonomia funzionale è data dalla presenza di tutte le opere di urbanizzazione, primarie e secondarie nella quantità necessaria a soddisfare la dotazione di *standard* della singola zona ricadente nell'ambito dell'area di intervento, nonché la presenza di infrastrutture e di servizio idonee a garantire il collegamento con la restante parte del territorio urbano.

Art. 11

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. 12

Contributo relativo al costo di costruzione

1. - Il contributo relativo al costo di costruzione a carico del Soggetto attuatore d

2. viene determinato, ai sensi di legge, in via provvisoria e salvo conguaglio, in € _____ (_____).

⁷ Cfr. art. 53, comma 7, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

2. - Detto contributo, definitivamente 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.
3. - In caso di ritardo dei versamenti di cui al comma precedente si applicano gli interessi e le sanzioni di legge.

Art. 13

Oneri di urbanizzazione

1. - Il Soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il seguente 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.⁸, calcolato in base alle tabelle parametriche vigenti al momento della stipulazione della presente convenzione:

A) ONERI DI URBANIZZAZIONE (di cui all'allegato sub lettera "____"):

a) opere di urbanizzazione primaria:

i. per edilizia residenziale	€ _____
ii. per terziario	€ _____
iii. per commerciale	€ _____
Totale	€ _____

b) opere di urbanizzazione secondaria e assimilate⁹:

i. per residenziale	€ _____
ii. per terziario	€ _____
iii. per commerciale	€ _____
Totale	€ _____

2. - Il Soggetto attuatore si obbliga a versare le somme dovute al Comune ai sensi del presente articolo secondo le modalità stabilite dal Comune con atto _____ e comunque ai sensi di legge.
3. - E' fatto salvo quanto stabilito nel successivo articolo 14 in caso di opere eseguite a scomputo totale o parziale.

Art. 14

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 € _____, 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. - Le somme di cui ai precedenti commi vengono versate all'atto della stipulazione della presente convenzione/secondo le seguenti modalità _____, salvo quanto previsto nei successivi articoli.

⁸ Nel caso di monetizzazione delle urbanizzazioni irreperibili.

⁹ Art. 28, comma 5, n. 2, l. 1150/1942.

TITOLO III

Esecuzione delle opere pubbliche da parte del Soggetto attuatore

Art. 15

Opere a scomputo

1. -In luogo della corresponsione dell'importo dovuto al Comune per opere di urbanizzazione primaria e quota parte di quelle di urbanizzazione secondaria o assimilate, secondo quanto previsto nei precedenti articoli 11 e 12 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 indicato nel quadro economico allegato a ciascun progetto definitivo, nonché nel quadro economico generale di cui all'allegato _____:

A. opere di urbanizzazione primaria e secondarie stimate in complessivi € **1.832.865** vedi tavole e relazione

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 1a 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 non 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 _____ 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. 16

Ulteriori opere pubbliche a carico del Soggetto attuatore

Contributo straordinario DPR 380 comma 4 lettera d ter

1. -In attuazione del Programma di intervento e in luogo del pagamento diretto del contributo straordinario di cui al precedente articolo 13, il Soggetto attuatore si obbliga a realizzare le seguenti opere pubbliche aggiuntive del valore quantificato secondo il quadro economico redatto unitamente al progetto definitivo, nonché il quadro economico generale allegato alla presente convenzione sub" _____":

2. Opera descritta negli elaborati e relazioni

- a) opera n. 1 Contributo straordinario del valore stimato di € **2.413.129**, descritta all'allegato _____;
- b) opera n. 2 _____ del valore stimato di € _____ descritta all'allegato _____;

Art. 17

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. - Ai sensi degli articoli 32, comma 1, lettera g) e 55, nonché degli articoli 122, comma 8, e 57, comma 6, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, per le opere di urbanizzazione primaria di rilevanza comunitaria e per tutte quelle altre opere pubbliche di urbanizzazione secondaria e straordinarie anche se di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, il Comune, sulla base dei progetti definitivi di cui in premessa, indice una gara per la progettazione esecutiva e l'esecuzione delle opere, ai sensi dell'art. 53, comma 2, lettera b) del decreto medesimo.
3. - Il Soggetto attuatore non può partecipare alla gara¹⁰.
4. - Tutti i costi della procedura a evidenza pubblica sono a carico del Soggetto attuatore.
5. - Il Soggetto attuatore assume il ruolo di "committente" ¹¹ nei confronti dell'appaltatore selezionato dal Comune, con il quale stipula il relativo contratto secondo lo schema di capitolato approvato dal Comune medesimo. Egli pertanto si obbliga a corrispondere direttamente all'appaltatore l'importo dovuto per le prestazioni da questi eseguite ed è il solo responsabile dei rapporti giuridici, contrattuali ed extracontrattuali, anche contenziosi, instaurati con lo stesso e con i terzi, per l'esecuzione dei lavori, impegnandosi sin da ora a manlevare e tenere indenne espressamente il Comune da ogni responsabilità.
6. - 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.
7. - In deroga ai precedenti commi, ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, così come modificato dall'articolo 45, comma 1, del decreto legislativo 214 del 2011, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.
8. - In deroga ai precedenti commi da 1 a 6, il Soggetto attuatore esegue direttamente i seguenti lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di rilevanza comunitaria che, per motivi di ordine tecnico, sono strutturalmente connesse alle opere private e non possono essere eseguite separatamente:
- a) _____ come da allegato _____;

¹⁰ In alternativa il Soggetto attuatore dovrebbe essere scelto "a monte" mediante procedura a evidenza pubblica.

¹¹ L'Amministrazione si riserva la scelta dell'appaltatore e il Soggetto attuatore stipula il contratto con l'impresa selezionata. Opzione alternativa a quella del conferimento delle funzioni di stazione appaltante (compresa la gara) al Soggetto attuatore.

b) _____ come da allegato _____.

9. – Ai fini di cui ai precedenti commi 7 e 8, il Soggetto attuatore dichiara di essere in possesso dei requisiti di qualificazione generali e speciali e della capacità tecnica ed economico-finanziaria richiesti dalla legge per l'esecuzione delle opere pubbliche a suo carico, come attestato e dimostrato all'allegato _____¹².

10. - La validazione del progetto esecutivo non tiene luogo del titolo edilizio che il Soggetto attuatore è tenuto richiedere al Comune.

11. –Il Soggetto attuatore si obbliga a trasmettere al Comune le fatture quietanzate dei pagamenti effettuati agli appaltatori, subappaltatori, contraenti e subcontraenti entro venti giorni dal pagamento.

12. - 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.

13. - Tutta la documentazione tecnica correlata alla esecuzione del 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. 18

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 relativi all'esecuzione delle opere un'apposita clausola con cui ciascun contraente di essi assume

¹² Certificazioni, autocertificazioni, iscrizioni ad albi, banca dati nazionale contratti pubblici, altro.

tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, nessuno escluso, di cui alla legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i.;

k) _____

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. 19

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. 20

Direzione lavori 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. 21

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.
5. - Con la sottoscrizione della presente convenzione il Soggetto attuatore corrisponde al Comune la somma di € _____, a mezzo di _____ a titolo di deposito cauzionale pari all'importo della parcella preventivamente richiesta dal collaudatore e risultante dal quadro economico dei progetti definitivi, salvo conguaglio al momento della liquidazione.
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 _____ 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 i seguenti termini dalla comunicazione di ultimazione dei lavori di cui al comma precedente:
 - a) per le opere di urbanizzazione primaria, entro 30 giorni;
 - b) per le opere di urbanizzazione secondaria, entro _30_ giorni;
 - c) per le altre opere pubbliche di cui al precedente articolo _____, entro _____ giorni.
9. - Decorso i termini di cui alla lettera a) del 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 trenta 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.
11. - Il collaudo si estende anche alle opere private da stimarsi nell'ipotesi di cui al successivo articolo 40.

Art. 22

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, a 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 provvederà d'ufficio, con oneri a carico del Soggetto attuatore.

Art. 23

Presa 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 residenziale sociale, edilizia di interesse pubblico ed edilizia privata

Art. 24

Edilizia residenziale sociale¹³

1. - Conformemente a quanto previsto dal Programma di intervento oggetto della presente convenzione, il Soggetto attuatore si obbliga a:

- a) cedere al Comune _____
- b) destinare a edilizia residenziale sociale una quota pari al _____ % della volumetria per edilizia privata assentita ovvero della superficie demolita.

2. - In particolare il Soggetto attuatore si obbliga a _____

3. - Gli obblighi relativi al presente articolo vengono disciplinati secondo l'allegata specifica convenzione *sub* "_____".

Art. 25

Opere private di interesse pubblico o collettivo¹⁴

1. - Il Soggetto attuatore si obbliga a realizzare, a sua cura e spese, le seguenti opere:

- a) _____, area di complessivi metri quadrati _____ (mq _____), attualmente individuata in catasto del Comune di Aprilia al foglio _____, particella _____;
- b) _____, area di complessivi metri quadrati _____ (mq _____), attualmente individuata in catasto del Comune di Aprilia al foglio _____, particella _____.

2. - Con la sottoscrizione della presente convenzione il Soggetto attuatore, in qualità di proprietario, si obbliga ad asservire e a mantenere la destinazione pubblica e a garantirne l'effettiva fruizione da parte della collettività delle opere di cui al comma precedente.

3. - Con la sottoscrizione della presente convenzione il Soggetto attuatore, in qualità di proprietario, si obbliga ad asservire e a mantenere la destinazione pubblica e a garantirne l'effettiva fruizione da parte della collettività della seguente area, secondo le seguenti modalità:

- a) _____;
- b) _____.

4. - Le obbligazioni, i vincoli e gli oneri, anche di manutenzione, di cui al presente articolo gravano sulla proprietà e si trasferiscono agli aventi causa del Soggetto attuatore.

¹³ Ove prevista.

¹⁴ Ove previste.

Art. 26

Edilizia privata

1. - I progetti di edilizia privata possono essere assentiti soltanto previa verifica e approvazione da parte del Comune delle componenti estetiche e compositive, anche in relazione all'inserimento ambientale e architettonico, secondo quanto previsto dalle norme tecniche e regolamentari comunali.
2. - I titoli edilizi per la realizzazione degli interventi di edilizia privata non possono essere richiesti e comunque hanno efficacia solo dopo il collaudo finale delle opere di urbanizzazione e delle altre opere pubbliche a carico del Soggetto attuatore ovvero dopo l'infruttuosa scadenza dei termini previsti per il collaudo dall'articolo 21, comma 8. E' fatta salva l'esecuzione del Programma per stralci funzionali, se previsto dalla presente convenzione.
3. - In deroga a quanto previsto dal precedente comma, sono consentite opere di edilizia privata nel caso in cui la loro realizzazione debba essere congiunta a quella delle opere pubbliche e infrastrutturali per ragioni di ordine tecnico, secondo quanto espressamente attestato nel progetto definitivo o, in alternativa, dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità.
4. - I titoli edilizi non possono prevedere un termine di efficacia superiore a quello di realizzazione del Programma e, comunque, di validità della presente convenzione.
5. - 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 convenzione¹⁵.
6. - 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. 163 e s.m.i.¹⁶

Art. 27

Interventi di urbanizzazione privata interni al comparto

1. - I seguenti interventi costituiscono urbanizzazione privata interna al comparto e non rilevano ai fini dell'eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione:
 - a) _____;
 - b) _____.
2. - 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.
3. - 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.
4. - Il Soggetto attuatore deve comunicare immediatamente al Comune l'avvio e l'ultimazione degli interventi di urbanizzazione privata.
5. - Resta inteso che tutte le spese di gestione e di manutenzione delle opere di cui al presente articolo fanno carico esclusivamente al Soggetto attuatore.

¹⁵ Specificare le opere pubbliche la cui realizzazione è posta come condizione, oltre alle urbanizzazioni primarie.

¹⁶ Specificare i requisiti richiesti solo su base volontaria ai sensi della presente convenzione.

Art. 28

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.
2. - Il Soggetto attuatore riconosce al Comune il diritto di pubblico passaggio [o altre servitù] sulle seguenti aree _____.

TITOLO V

Obblighi generali del Soggetto attuatore

Art. 29

*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. 30

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. 31

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.¹⁷.
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. 32

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 convenzione 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 dà 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.

¹⁷ Cfr. art. 89, comma 1, lettera b) seconda parte del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

Art. 33

Tempi di realizzazione del Programma

1. - Il Programmadi intervento deve essere attuato entro e non oltre ____ 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 ____ annidalla stipulazione della presente convenzione ovvero, in caso di selezione dell'esecutore dei lavori a mezzo di procedura a evidenza pubblica, entro _____ dall'aggiudicazione;
 - b) opere di urbanizzazione secondaria _____ entro ____ annidalla stipulazione della presente convenzione ovvero, in caso di selezione dell'esecutore dei lavori a mezzo di procedura a evidenza pubblica, entro _____ dall'aggiudicazione;
 - c) dotazioni straordinarie _____ entro ____ annidalla sottoscrizione della presente convenzione dalla stipulazione della presente convenzione ovvero, in caso di selezione dell'esecutore dei lavori a mezzo di procedura a evidenza pubblica, entro _____ dall'aggiudicazione.
3. - I termini di cui ai precedenti commi possono essere prorogati dell'Amministrazione, su richiesta del Soggetto attuatore in caso di situazioni indipendenti dalla volontà o responsabilità della stessa parte privata che abbiano ritardato o temporaneamente impedito il puntuale adempimento.
4. - Sono fatti salvi i termini più brevi previsti nei singoli capitolati d'appalto, successivamente all'aggiudicazione.

Art. 34

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. 35

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 di _____
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. 36

Prevenzione antimafia nell'edilizia pubblica e privata¹⁸

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;
 - c) _____

¹⁸ Su base volontaria possono essere previsti strumenti di vigilanza e controllo della legalità anche nell'edilizia privata. Sarebbe opportuno un protocollo d'intesa con la Prefettura.

TITOLO V

Responsabilità e garanzie

Art. 37

Pluralità di Soggetti attuatori¹⁹

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, salvo quanto previsto nel comma seguente.
2. - I rapporti tra i Soggetti attuatorie tra questi e il Comune vengono regolati nei seguenti termini:
 - a) quote di partecipazione _____
 - b) obblighi facenti capo a ciascun Soggetto attuatore _____;
 - c)
 - d)
3. - 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. 38

Penali

1. - Salvo che l'inadempimento non configuri causa di risoluzione e fatto comunque salvo il risarcimento dei maggiori e ulteriori danni, si applicano le seguenti penali:
 - a) mancato rispetto dei termini di scadenza per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere pubbliche a scomuto, € ___ per ogni giorno di ritardo;
 - b) mancato rispetto dei termini di scadenza per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere pubbliche straordinarie, € ___ per ogni giorno di ritardo;
 - c) mancata consegna al Comune delle opere pubbliche e delle aree di sedime, entro ___ giorni dall'approvazione del collaudo, € ___ per ogni giorno di ritardo;
 - d) mancata comunicazione del nominativo dei direttori lavorie del responsabile per il coordinamento della sicurezza delle opere pubbliche a suo carico, € ___ per ogni giorno di ritardo;
 - e) mancata trasmissione al Comune del piano di sicurezza e dei piani operativi prima dell'inizio dei lavori, € _____ per ogni giorno di ritardo;
 - f) mancata presentazione del Documento unico di regolarità contributiva aggiornato e di ogni altra documentazione richiesta dalla normativa in vigore entro il termine previsto dalla presente convenzione, € _____ per ogni giorno di ritardo;
 - g) mancata trasmissione delle fatture quietanzate per prestazioni degli appaltatori e subappaltatori, nonché dei contraenti e subcontraenti relativamente alla realizzazione delle opere pubbliche, € _____ per ogni giorno di ritardo;
 - h) mancata comunicazione della verifica periodica sui requisiti del fideiussore, € _____ per ogni giorno di ritardo;

¹⁹ Articolo rilevante soprattutto nei programmi complessi.

- i) mancata comunicazione di copia delle quietanze di pagamento dei premi di polizze assicurative, € _____ per ogni giorno di ritardo;
- j) mancata trasmissione dei chiarimenti e/o documenti richiesti dal Comune entro i termini previsti dalla convenzione, € ____ per ogni giorno di ritardo;
- k) mancata presentazione, al momento dell'ultimazione dei lavori, della documentazione fiscale e contabile relativa al costo effettivo complessivo delle opere pubbliche eventualmente eseguite, € _____ per ogni giorno di ritardo;
- l) violazione agli obblighi di vigilanza sugli appaltatori, affidatari e sub affidatari, da € ____ a € _____ a seconda della gravità dell'infrazione.
- m) _____.

2. - Le suddette penali sono cumulabili.

3. - Ai fini dell'applicazione delle penali di cui ai precedenti commi, il Comune invia formale contestazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo fax ovvero mediante posta elettronica certificata, assegnando al Soggetto attuatore un termine di dieci giorni per presentare eventuali deduzioni; indi decide in ordine all'applicazione della penale.

4. -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. 39

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 del Programma di intervento, entro ____ anni dalla scadenza del termine;
- 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 devianti essenziale 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;

l) _____

2. -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.
3. - La risoluzione comporta la perdita di tutti i diritti, anche edificatori, derivanti dalla presente convenzione al Soggetto attuatore.
4. -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 danno²⁰.
5. -La risoluzione fa salvo l'obbligo del Soggetto attuatore di cedere i propri diritti al Subentrante, ai sensi del successivo articolo.
6. -Per effetto della risoluzione decadono i titoli edilizi per l'attuazione Programma integrato.

Art. 40

Esecuzione d'ufficio del Programma di intervento

1. - In caso di risoluzione per fatto e colpa del Soggetto attuatore ovvero per sua incapacità o impossibilità sopravvenuta a completare il Programma di intervento, il Comune può avvalersi delle facoltà riconosciutegli dal presente articolo.
2. - 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.
3. - 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 cederli 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.
4. - 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.
5. - 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. 41

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.

²⁰ Rappresenta una deroga, per finalità risarcitorie, all'effetto retroattivo della risoluzione che comporterebbe altrimenti la restituzione di quanto corrisposto.

Art. 42

Garanzie per le opere pubbliche²¹

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 decorrere 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.²²
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

²¹ Estensione della garanzia anche al rapporto tra Comune e Soggetto attuatore, ancorché quest'ultimo risulti "committente" nei confronti dell'appaltatore.

²² Per sopperire alle carenze di vigilanza di altre amministrazioni.

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. 43

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'articolo 39, comma 4 _____;
- b) garanzia relativa all'obbligo a cedere i propri diritti di proprietà al Subentrante ai sensi dell'articolo 40;
- c) _____;

Art. 44

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., _____²³a copertura dei rischi di responsabilità verso terzi e verso prestatori di lavoro nell'esecuzione del Programma medesimo per un massimale non inferiore a € _____/Le polizze di cui al comma precedente sono prestate anche da ciascun singolo appaltatore del Soggetto attuatore relativamente all'intervento di propria competenza.

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

3. - Relativamente alle opere pubbliche a suo carico, il Soggetto attuatore presta:

- a) polizza rilasciata da _____²⁴, ai sensi dell'articolo 125 del decreto del presidente della repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, a copertura:
 - dei danni subiti dal Comune nel corso dell'esecuzione dei lavori, per una somma pari all'importo dei lavori;
 - della responsabilità civile verso terzi, il cui massimale è _____²⁵;
- b) polizza indennitaria decennale, ai sensi dell'art. 126 del decreto del Presidente della

²³ Indicare la polizza e la compagnia.

²⁴ V. nota precedente.

²⁵ Massimale pari al 5% (cinque per cento) della somma assicurata per le opere, cfr. art. 125, comma 2, d.P.R. 207 cit.

repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, rilasciata da _____, a copertura:

- dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero di gravi difetti costruttivi, il cui limite di indennizzo deve essere non inferiore al _____ per cento del valore delle opere realizzate con il limite massimo di € _____;
- della responsabilità civile verso terzi, il cui massimale non è inferiore a € _____.

4. - La copertura assicurativa di cui al precedente punto a) decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo o comunque decorsi 12 (dodici) mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato; mentre la copertura assicurativa di cui ai punti b) e c) decorre dalla data di emissione del certificato di collaudo o comunque decorsi 12 (dodici) mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

5. - 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. 45

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. 46

Trascrizioni

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

Art. 47

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. 48

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. 49

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. 50

Spese e altri oneri

1. - La presente convenzione sarà registrata ai sensi di legge e trascritta integralmente nei suoi _____ articoli 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.
5. - Le spese di consulenza e di supporto del responsabile del procedimento, quantificate in € _____ sono a carico del Soggetto attuatore e vengono corrisposte secondo le seguenti modalità:
 - a) _____ all'atto della stipulazione della presente convenzione;
 - b) _____ al momento _____;

Art. 51

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 altre opere pubbliche non riconducibili alle opere di urbanizzazione _____
4. - Relativamente alle opere di urbanizzazione _____
5. -Relativamente alle altre opere pubbliche non riconducibili alle opere di urbanizzazione _____

Art. 52

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. 53

Rinvii

1. - Ogni ulteriore patto sarà specificato in occasione della presentazione della progettazione esecutiva.
2. - Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si rinvia al Programma di intervento e ai suoi elaborati, ancorché non materialmente allegati alla presente, bensì depositati presso la casa comunale e che le parti dichiarano di conoscere.
3. - Per quanto non espressamente previsto si rinvia altresì alla disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale che deve qui intendersi integralmente richiamata, da valere anche quale norma pattizia, nonché alle norme di settore, tra cui:
 - c) il TUEL, approvato con d. lgs 18 agosto 2000, n. 267;
 - d) il TUED di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
 - e) la legge 17 agosto 1942, n. 1150;
 - f) il d. lgs. 12 aprile 2006, n. 163;
 - g) il d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207;
 - h) la legge regionale Lazio 26 giugno 1997, n. 22;
 - i) la legge regionale 11 agosto 2009, n. 21.;

(allegati)²⁶

PROGETTO URBANISTICO

- 1) relazione tecnico-illustrativa, con specificazione delle eventuali varianti allo strumento urbanistico generale;
- 2) norme tecniche di attuazione;
- 3) planimetria relativa allo stato di fatto con indicazione dei manufatti esistenti, loro consistenza e destinazione d'uso;
- 4) zonizzazione su base catastale in scala 1:2000 o 1:1000;

²⁶ L'elenco ha valore meramente esemplificativo

- 5) schema planivolumetrico esecutivo in scala 1:500, 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;
- 6) quadri tecnici (urbanistico – economico temporale);
- 7) 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);
- 8) quadro economico generale opere pubbliche;
- 9) planimetria catastale e proprietà – intervento;
- 10) planimetria catastale e proprietà – aree e beni in cessione;
- 11) certificato destinazione urbanistica aree cedute;
- 12) certificati catastali;
- 13) tipo di frazionamento;
- 14) variante di PRG;
- 15) indagine geologica;
- 16) indagine vegetazionale;
- 17) studio impatto rumore;
- 18) verifica assoggettabilità VIA;
- 19) VAS;
- 20) inquadramento infrastrutturale;
- 21) studio viabilità;
- 22) rete viaria e parcheggi pubblici;

URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- 23) aree a *standard*;
- 24) progetto definitivo opera n. 2 _____, composto dai seguenti elaborati _____
- 25) progetto definitivo opera n. 3 _____, composto dai seguenti elaborati _____

URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

- 26) progetto definitivo opera n. 1 _____ composto dai seguenti elaborati: _____
- 27) progetto definitivo opera n. 2 _____ composto dai seguenti elaborati: _____

CONNESSIONI ESTERNE:

- 28) progetto definitivo opera n. 1 _____

OPERE PUBBLICHE STRAORDINARIE:

29) progetto definitivo opera n. 1 _____ composto dai seguenti elaborati: _____

ALTRE OPERE DI INTERESSE GENERALE:

30) opera n. 1 _____

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE:

31) _____

ATTUAZIONE CONVENZIONE

32) requisiti soggettivi del Soggetto attuatore;

33) cronoprogramma Programma intervento;

34) stralci funzionali;

35) fidejussioni;

36) polizze;

37) documento unico di regolarità contributiva del Soggetto attuatore;

38) capitolato appalto esecuzione opere pubbliche;

39) quietanza deposito cauzione compenso collaudatore;

40)

_____ li _____

L.C.S.

Soggetto attuatore

Il Comune