

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

presentato ai sensi dell'art. 49 della legge regionale 3 settembre 1997 n. 36 e smi e della disciplina di cui al Piano Regolatore Generale (PRG), a corredo dell'istanza del **permesso di costruire convenzionato** per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in località Papalotto - Millesimo (SV) ricadente in zona IS3 del PRG.

III.mo Signor Sindaco

del Comune di

MILLESIMO

Il sottoscritto MIRKO PIERNO nato a Cairo Montenotte (SV) il 29-12-1973 residente in Millesimo (SV) – via Scarzella, civ 2 – C.A.P. 1701 – tel.3287355707 – C.F. PRNMRK73T29B369G in qualità di legale rappresentante della società ECOCASA IMMOBILIARE S.A.S. DI PIERNO MIRKO E C. con sede in CENGIO (SV) – P.Iva 01502680091;

PREMESSO

- a) che il sottoscritto è proprietario delle aree censite al Foglio 6 mappali 250 e 426 del NCT di Millesimo, per una superficie complessiva di mq 4.380;
- b) che gli immobili di cui sopra ricadono in zona IS3 – *Ambiti ad insediamento sparso* del vigente Piano Regolatore Generale di Millesimo;
- c) che la disciplina urbanistico-edilizia per tale ambito è quella di cui al Titolo Secondo - articolo 10.2 delle norme di attuazione di PRG;
- d) che ai sensi della richiamata normativa di PRG per l'ambito IS3 le relative previsioni insediative si attuano mediante Concessione Edilizia Convenzionata;
- e) che ai fini dell'attuazione delle previsioni urbanistiche sopra richiamate è stato redatto il prescritto progetto edilizio, che viene presentato al Comune unitamente al presente atto d'obbligo e che è costituito dai seguenti elaborati, a firma dell'arch. Andrea Berruti, iscritto al relativo Ordine degli Architetti di Savona, al n.816:
 - Elaborato 0A.4 – Relazione tecnico illustrativa, estratti cartografici ed allegati grafici;
 - Elaborato 0B.2 – *Relazione paesaggistica*;
 - Elaborato: *Relazioni geologica, sulla modellazione sismica e geotecnica stralcio (del 11/11/2015 a firma del geol. Paolo Peirone) e successiva nota integrativa*;
 - Elaborato: *Relazione geotecnica integrativa (del 10/08/2016 a firma dell'ing. Tiziano Bonora)*;

- Elaborato: *Relazione idraulica (del 27/06/2016 a firma dell'ing. Tiziano Bonora);*
- Elaborato: *Relazione idraulica integrativa (del 26/10/2016 a firma dell'ing. Tiziano Bonora);*
- Tavola 01.1 - *Stato attuale: planimetria, sezioni e documentazione fotografica;*
- Tavola 02.2 - *Progetto: planimetria, sezioni e foto inserimenti;*
- Tavola 03.2 – *Raffronto: planimetria e sezioni;*
- Tavola 04.1 - *Lotto 1 - Progetto: piante, prospetti e sezioni;*
- Tavola 05.1 - *Lotto 2 - Progetto: piante, prospetti e sezioni;*
- Tavola 06.1 - *Lotto 3 - Progetto: piante, prospetti e sezioni;*
- Tavola 07.1 – *Calcoli volumetrici;*
- Tavola 08.1 – *Verifiche in ordine alla S.A., S.Acc. e parcheggi pertinenziali - L.R. 16/08;*
- Tavola 10.1 – *Progetto: schema di regimazione delle acque superficiali e collegamenti alle reti pubbliche;*
- Tavola 11.1 – *Calcolo sommario movimenti terra: planimetria e sezioni di progetto con indicazione delle aree di sterro e di riporto;*
- Tavola 12.1 – *Opere di fondazione e di sostegno con sistemazione del versante in fase di esecuzione: planimetrie e sezioni;*
- Tavola 13.1 – *Strada di distribuzione: planimetria, sezioni e profilo longitudinale di stato attuale, progetto e raffronto.*
- Tavola ID.01 – *Stato attuale: planimetria e sezioni idrauliche per la modellazione;*
- Tavola ID.02 – *Progetto di sistemazione idraulica: planimetria e sezioni idrauliche.*

f) che detto progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale composto da tre edifici unifamiliari, nonché delle relative opere di urbanizzazione, per cui, a corredo dello stesso, viene altresì presentato il presente atto unilaterale con il quale il sottoscritto;

SI OBBLIGA

fin d'ora per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Millesimo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, della legge regionale 3 settembre 1997 n. 36 e smi e della disciplina di cui al Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, a sottoscrivere la convenzione di cui allo schema allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale, agli effetti del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dell'intervento in oggetto indicato.

Millesimo, lì 13 giugno 2017.

ECOSASA IMMOBILIARE s.a.s.
sig. Mirko Pierno

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

da stipularsi ai sensi dell'art. 49 della legge regionale 3 settembre 1997 n. 36 e smi e della disciplina di cui al Piano Regolatore Generale (PRG), in vista dell'approvazione del progetto per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in località Papalotto - Millesimo (SV) ricadente in zona IS3 del PRG.

Il giorno **, del mese **, dell'anno 20**, innanzi a me, senza l'assistenza dei testimoni, per espressa rinuncia dei comparenti che hanno i requisiti di legge e il mio consenso, sono comparsi

Per una parte

il signor:

- MIRKO PIERNO nato a Cairo Montenotte (SV) il 29-12-1973 residente in Millesimo (SV) – località Papalotto, civ 4 – C.A.P. 1701 – tel.3287355707 – C.F. PRNMRK73T29B369G in qualità di legale rappresentante della società ECOCASA IMMOBILIARE S.A.S. DI PIERNO MIRKO E C. con sede in CENGIO (SV) – P.Iva 01502680091;

(denominato, per brevità, nel prosieguo del presente atto, "parte privata")

Per l'altra parte

il Sig. *****, nato a ****, il *****, e residente in ****, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di rappresentante del Comune di Millesimo, C.F. 00175270099, autorizzato ai sensi del TU sull'ordinamento degli enti locali (approvato con D.P.R. n. 267 in data 18.8.2000), come da delega conferita con ordinanza sindacale n .*** del ****, che in copia conforme all'originale si allega sotto la lettera ***** e che nel prosieguo del presente atto, per brevità denominato Comune.

PREMESSO

- a) che il sottoscritto è proprietario delle è proprietario delle aree censite al Foglio 6 mappali 250 e 426 del NCT di Millesimo, per una superficie catastale complessiva di mq 4.380;
- b) che gli immobili di cui sopra ricadono in zona IS3 – *Ambiti ad insediamento sparso* del vigente Piano Regolatore Generale di Millesimo;
- c) che la disciplina urbanistico-edilizia per tale ambito è quella di cui al Titolo Secondo - articolo 10.2 delle norme di attuazione di PRG;
- d) che ai sensi della richiamata normativa di PRG per l'ambito IS3 le relative previsioni insediative si attuano mediante Concessione Edilizia Convenzionata;

e) che ai fini dell'attuazione delle previsioni urbanistiche sopra richiamate è stato redatto il prescritto progetto edilizio, che viene presentato al Comune unitamente al presente atto d'obbligo e che è costituito dai seguenti elaborati, a firma dell'arch. Andrea Berruti, iscritto al relativo Ordine degli Architetti di Savona, al n.816:

- Elaborato 0A.4 – Relazione tecnico illustrativa, estratti cartografici ed allegati grafici;
- Elaborato 0B.2 – Relazione paesaggistica;
- Elaborato: Relazioni geologica, sulla modellazione sismica e geotecnica stralcio (del 11/11/2015 a firma del geol. Paolo Peirone) e successiva nota integrativa;
- Elaborato: Relazione geotecnica integrativa (del 10/08/2016 a firma dell'ing. Tiziano Bonora);
- Elaborato: Relazione idraulica (del 27/06/2016 a firma dell'ing. Tiziano Bonora);
- Elaborato: Relazione idraulica integrativa (del 26/10/2016 a firma dell'ing. Tiziano Bonora);
- Tavola 01.1 - Stato attuale: planimetria, sezioni e documentazione fotografica;
- Tavola 02.2 - Progetto: planimetria, sezioni e foto inserimenti;
- Tavola 03.2 – Raffronto: planimetria e sezioni;
- Tavola 04.1 - Lotto 1 - Progetto: piante, prospetti e sezioni;
- Tavola 05.1 - Lotto 2 - Progetto: piante, prospetti e sezioni;
- Tavola 06.1 - Lotto 3 - Progetto: piante, prospetti e sezioni;
- Tavola 07.1 – Calcoli volumetrici;
- Tavola 08.1 – Verifiche in ordine alla S.A., S.Acc. e parcheggi pertinenziali - L.R. 16/08;
- Tavola 10.1 – Progetto: schema di regimazione delle acque superficiali e collegamenti alle reti pubbliche;
- Tavola 11.1 – Calcolo sommario movimenti terra: planimetria e sezioni di progetto con indicazione delle aree di sterro e di riporto;
- Tavola 12.1 – Opere di fondazione e di sostegno con sistemazione del versante in fase di esecuzione: planimetrie e sezioni;
- Tavola 13.1 – Strada di distribuzione: planimetria, sezioni e profilo longitudinale di stato attuale, progetto e raffronto.
- Tavola ID.01 – Stato attuale: planimetria e sezioni idrauliche per la modellazione;
- Tavola ID.02 – Progetto di sistemazione idraulica: planimetria e sezioni idrauliche;
- Tavola 14 – Superficie di riferimento ai sensi della L.R. 25/05 e s.m.i. - Lotto 1.

f) che detto progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale composto da tre edifici unifamiliari, nonché delle relative opere di urbanizzazione, per cui, a corredo dello stesso, viene altresì presentato il presente atto unilaterale con il quale il sottoscritto;

- g) che detto progetto risulta conforme alla disciplina del vigente Piano Regolatore Generale (PRG);
- h) che – acquisito in data ***** il parere favorevole¹ della Commissione Edilizia Comunale sul suddetto progetto edilizio² – si è proceduto alla sottoposizione del suddetto schema di convenzione urbanistica alla Giunta Comunale che lo ha approvato con propria deliberazione n. **** in data *****;
- i) che in vista della definitiva approvazione del progetto come sopra presentato, mediante rilascio del relativo permesso di costruire a norma dell'art. 13 del T.U. 380/2001³, si rende necessaria la stipulazione di una apposita convenzione, conforme allo schema come sopra approvato, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 49 della legge regionale 3 settembre 1997 n. 36 e s.m. e dalla disciplina di cui al PRG vigente;

Tutto quanto ciò premesso e confermato quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, il Comune di Millesimo, come sopra rappresentato, e la parte privata

**convengono e stipulano
quanto segue**

Articolo 1

Oggetto della convenzione

1. - Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del progetto edilizio per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in località Papalotto ricadente in zona IS3 del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, specificato negli elaborati grafici e descrittivi indicati nelle premesse, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2

Urbanizzazione primaria

¹ indicare sinteticamente le condizioni eventualmente poste in tale sede

² qualora per la realizzazione del progetto si debbano acquisire provvedimenti od atti di assenso comunque denominati da parte di altri Enti, indicarne gli estremi mediante l'aggiunta della seguente espressione “ *nonché il *** da parte del ****** “

³ qualora il progetto edilizio sia stato invece approvato in sede di Conferenza dei Servizi, sostituire con: “*che, in vista dell'emanazione da parte del Comune - in conformità della determinazione conclusiva in tal senso assunta dalla Conferenza dei Servizi, nella seduta deliberante in data ***** e previa stipula della presente convenzione - del provvedimento finale previsto dall'art. 14-ter, comma 9, della legge 241/1990 e s.m. e, come tale, sostitutivo di tutti gli atti necessari per giungere alla realizzazione della opere in progetto, si rende necessaria ecc.....*”

1. - La parte privata si obbliga nei confronti del Comune a realizzare a propria cura e spese ed in attuazione del progetto edilizio in premessa indicato le seguenti opere di urbanizzazione primaria, più esattamente individuate nelle tavole "02.2 - Progetto: planimetria, sezioni e foto inserimenti" e "10.1 - Progetto: schema di regimazione delle acque superficiali e collegamenti alle reti pubbliche" del progetto stesso, le cui caratteristiche principali sono indicate nell'elaborato "0A.4 - Relazione tecnico illustrativa, estratti cartografici ed allegati grafici"

a) rete idrica

b) rete fognaria per la raccolta delle acque bianche;

c) tratti di collettore fognario per la raccolta delle acque nere;

d) spazi di sosta o di parcheggio pubblico per una superficie di mq 76,13;

e) aree di verde pubblico attrezzate per una superficie di mq 230,71 circa;

2. - La parte privata si obbliga a vincolare a destinazione d'uso pubblico i manufatti e le aree di cui alle lettere d) ed e) del precedente comma 1, in luogo della cessione, ai sensi dell'articolo 49, comma 2, lettera b) della legge urbanistica regionale n.36/1997, secondo quanto precisato nella tavola "02.2 - Progetto: planimetria, sezioni e foto inserimenti";

3. - La parte privata si impegna a eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 1 secondo quanto definito nella presente convenzione;

4. - Per le predette opere di urbanizzazione, laddove oggetto di scomputo nei termini di cui all'art. 6 della presente convenzione, è prevista l'esecuzione diretta a carico della parte privata, in quanto opere di urbanizzazione primaria (ai sensi dei commi 7 e 7 bis dell'art. 16 del DPR 380/2001) con importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, c1, lettera a) del Decreto legislativo 18.04.2016 n.50 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture" (di seguito denominato anche *Codice dei contratti pubblici* o *Codice*), non trovando applicazione il suddetto DLGS 50/2016, secondo quanto disposto dall'art. 36, comma 4 dello stesso decreto e dall'art. 16, comma 2 bis del DPR 6.6.2001 n. 380 e smi.

5. - La parte privata si obbliga, altresì, a realizzare a propria cura e spese le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e delle telecomunicazioni, fermo restando che tali opere, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, non sono oggetto dello scomputo di cui al successivo articolo 5 della presente convenzione.

6. - La parte privata in sede di consegna delle opere convenute, dovrà rilasciare al Comune l'intera documentazione progettuale e tecnica inerente le opere di urbanizzazione realizzate.

Articolo 3

Contributo di costruzione afferente al permesso di costruire

1. - Fermo restando il disposto di cui al successivo articolo 5, la parte privata si obbliga a corrispondere al Comune di Millesimo, ai fini dell'assentimento degli interventi edilizi previsti, il contributo di costruzione dovuto costituito, ai sensi dell'art. 16 del Testo unico per l'edilizia DPR 380/2001 e dell'articolo 2 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, da una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione e da una quota concernente il costo di costruzione, nell'importo determinato in base alla tariffa in vigore alla data di presentazione delle istanze di permesso di costruire ed in conformità alle disposizioni della citata legge regionale e delle deliberazioni comunali attuative della stessa.

Articolo 4

Modalità di pagamento del contributo afferente al permesso di costruire

1. - La quota del contributo di costruzione relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nell'importo che eventualmente risultasse ancora dovuto una volta eseguiti gli scomputi di cui al successivo articolo 5, verrà corrisposta in quattro rate semestrali, ai sensi dell'articolo 16 del Testo unico per l'edilizia, DPR 6.6.2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. - La quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, determinato dal Comune ai sensi dell'articolo 16 del Testo unico per l'edilizia, DPR 6.6.2001 n. 380, e della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, sarà corrisposta nella misura e con le modalità stabilite nell'atto di permesso di costruire, in conformità alla legislazione vigente.
3. - A garanzia del pagamento delle rate differite la parte privata costituirà idonea garanzia all'atto del rilascio della permesso di costruire nei modi previsti dal successivo articolo 11 della presente convenzione.

Articolo 5

Scomputo dal contributo di costruzione del costo delle opere di urbanizzazione

1. - Dalla quota del contributo di costruzione afferente al permesso di costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nella misura determinata ai sensi del precedente articolo 4, sarà scomputato il costo delle opere di urbanizzazione che la parte privata si è impegnata a realizzare, con le modalità di cui al presente articolo.
2. - Al fine dello scomputo il Comune riconosce e dichiara, confermandolo con la stipulazione del presente atto, che le opere indicate all'articolo 2, *comma 1, lettere d) ed e)*, della presente convenzione costituiscono opere di interesse generale, ai sensi degli articoli 11 e 12 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25.
3. - Dall'importo della quota di interesse generale (voce B2 di cui alla tabella All. B della legge

regionale n. 25/1995) e fino alla concorrenza della stessa sarà scomputato il costo delle opere indicate al precedente comma 2 che la parte privata si è impegnata a realizzare.

4. - Dall'importo della quota di interesse esclusivo dell'operatore (voce B1 di cui alla tabella All. B della citata legge regionale n. 25/1995) e fino alla concorrenza della stessa sarà scomputato il costo delle opere che la parte privata si è impegnata a realizzare ai sensi *dei precedenti articolo 2, comma 1, lettere a), b) e c)*, nonché il costo delle opere di interesse generale eccedente l'importo già oggetto di scomputo secondo quanto previsto al comma che precede.

5. - Scomputo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 2.

5a) - Il costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 2 che la parte privata si è impegnata a realizzare e oggetto di scomputo ai sensi del presente articolo, è stimato sulla base del progetto esecutivo delle stesse, con riferimento ai costi determinati sulla base dell'elenco prezzi unitari dell'UNIONCAMERE della Liguria e, per quanto in esso non previsto, applicando il prezzario Opere edili edito dalla C.C.I.A.A. di Milano operanti al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire, o in ultimo, determinato sulla base di una accurata e documentata analisi dei prezzi rilevati al momento della richiesta del permesso di costruire. Detti importi saranno diminuiti in misura pari alla percentuale media di ribasso praticato nelle gare di appalto, aggiudicate dal Comune di Millesimo nei sei mesi precedenti a detta richiesta di scomputo. Qualora in detto periodo non siano stati aggiudicati appalti, si farà riferimento al primo semestre utile antecedente. L'importo stimato delle opere di urbanizzazione primaria oggetto di scomputo, come desunto dal progetto esecutivo delle stesse, sarà calcolato al netto delle spese tecniche (progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori, collaudi) e dell'IVA, se dovuta.

5b) - La parte privata si obbliga a eseguire tutte le opere indicate nel precedente articolo 2, nonché a cedere al Comune ovvero a vincolare ad uso pubblico dette opere e le corrispondenti aree, secondo quanto previsto nella presente convenzione, anche se il costo complessivo delle opere predette oggetto di scomputo dovesse risultare superiore all'importo complessivo del contributo di costruzione dovuto al Comune, senza nulla avere a pretendere dal Comune a titolo di conguaglio, fatta salva la possibilità di rateizzare la differenza, nei modi e nei termini di legge.

Articolo 6

Rapporti con aziende ed erogatori di servizi

1. - La parte privata si obbliga a richiedere gli assensi necessari per l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti e Aziende anche non comunali nonché ad eseguire le opere e gli impianti stessi nel rispetto degli atti abilitativi e delle prescrizioni tecniche applicabili.

2. - Ad ogni fine ed effetto le Aziende Speciali e i Consorzi tra Comuni per la gestione dei servizi pubblici debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune di Millesimo.

Articolo 7

Destinazioni urbanistiche e norme edilizie

1. - La superficie del comprensorio è destinata agli usi specificati progetto edilizio in premessa indicato.
2. - Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, non ceduti al Comune, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel suddetto progetto edilizio, ovvero alle altre destinazioni consentite dallo strumento urbanistico generale, anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.

Articolo 8

Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. – La parte privata si obbliga per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a completare ed a rendere agibili o funzionali le opere di urbanizzazione, di cui all'articolo 2 della presente convenzione, entro i termini previsti dal permesso di costruire, che sarà non inferiore a tre anni dall'inizio dei lavori, salva la facoltà di proroga ovvero la possibilità di indicare un termine più lungo, in considerazione della mole e della complessità dell'opera da realizzare, come previsto dall'art. 15 del citato Testo unico per l'edilizia, DPR 6.6.2001 n. 380.
2. - L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, che dovrà essere oggetto del prescritto assenso edilizio, è subordinata alla predisposizione della relativa progettazione, corredata dall'elenco dei materiali e prezzi, da redigersi a cura e spese della parte privata, ritenuta idonea dal Comune e dagli altri Enti e Aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi.
3. - L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà controllata dal civico Ufficio Tecnico e dalle altre autorità eventualmente competenti. A tal fine, i funzionari ed i tecnici comunali avranno libero accesso ai cantieri.
4. - La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata al Comune, a mezzo lettera raccomandata, con preavviso di almeno dieci giorni.
5. - L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà comunque essere contemporanea alla realizzazione dell'intervento edificatorio previsto dalla presente convenzione.
6. – Le modalità e la tempistica dell'esecuzione di dette opere dovranno essere preventivamente concordate con il civico Ufficio Tecnico, sulla base del predetto cronoprogramma, che potrà essere aggiornato in corso d'opera.
7. – La parte privata si impegna comunque a completare e rendere agibili o funzionali le opere di urbanizzazione anteriormente o contestualmente all'ultimazione delle altre opere previste.
8. - Eventuali priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere indicate dal Comune, ove tecnicamente possibile e compatibilmente con le esigenze del cantiere, in attuazione di previsioni del PRG vigente o di particolari programmi della Civica

Amministrazione, purché non in contrasto con le disposizioni della presente convenzione, per quanto riguarda i termini di consegna delle opere o di cessione di aree.

9. - Opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 2:

9 a)– Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 2 oggetto di scomputo ai sensi della presente convenzione ed eseguite dalla parte privata saranno soggette alle verifiche di legge da eseguirsi a cura e spese della stessa parte privata, che assume anche gli oneri relativi alle prestazioni professionali di un tecnico abilitato nominato dal Comune che, per conto dello stesso Comune, verifichi, anche in corso d'opera, la rispondenza delle opere di urbanizzazione al progetto esecutivo approvato.

9 b) – Detto tecnico, entro quattro mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, provvederà a redigere una relazione circa la regolare esecuzione delle opere, con speciale riferimento alla conformità delle stesse al progetto esecutivo approvato, anche per quanto riguarda qualità, quantità e prezzi.

9c) – Le opere di urbanizzazione si considerano come idonee alle funzioni per le quali sono state realizzate con l'approvazione della relazione di cui al precedente comma 9b) da parte del civico Ufficio Tecnico.

9d) - Nel caso di esito negativo della stessa relazione, il Comune comunicherà alla parte privata le proprie osservazioni entro il termine di giorni trenta, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessari.

11. La parte privata manleva il Comune da ogni responsabilità nei confronti di terzi derivante dall'esecuzione dei lavori.

12. Fino alla consegna delle opere al Comune, la parte privata dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere.

13. In presenza delle condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia, i certificati di agibilità delle opere previste potranno essere rilasciati, con atto formale o mediante silenzio-assenso, una volta ultimate le opere di urbanizzazione primaria relative alla rete dell'acqua potabile e delle fognature.

Articolo 9

Modalità e termini per la cessione al Comune delle aree e degli impianti e per la costituzione dei vincoli di destinazione relativi alle opere di urbanizzazione

1. – La parte privata si obbliga a cedere o a vincolare ad uso pubblico le opere, i manufatti e gli impianti di cui all'articolo 2 della presente convenzione, nonché le relative aree.

2.- Il contratto od i contratti definitivi necessari al trasferimento della proprietà al Comune delle aree e degli impianti ovvero alla costituzione dei vincoli di destinazione all'uso pubblico, relativi alle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, saranno stipulati ad avvenuta

ultimazione di tutte le opere previste dal progetto edilizio e comunque non oltre sei mesi dall'esito favorevole ******dell'ultima relazione e/o delle operazioni di collaudo cui al precedente articolo 8.*

3. - Nel tipo di frazionamento catastale, da redigersi a cura e spese della parte privata, avuto riguardo all'effettivo tracciamento delle aree, saranno indicate le superfici esatte oggetto di cessione o di costituzione di servitù, nel rispetto delle vigenti prescrizioni relative alle superfici minime di legge.

4. - Le aree e le opere dovranno essere cedute libere da oneri, vincoli, ipoteche, prescrizioni pregiudizievoli, nonché sgombre da persone e cose e con le più ampie garanzie di evizione. Esse saranno consegnate al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, dopo il perfezionamento degli atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

5. - Il Comune si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata, qualora ravvisi la urgente necessità di utilizzare le aree e le opere prima del perfezionamento degli atti di trasferimento, per fini previsti dalla presente convenzione o per altre ragioni di pubblica utilità.

6. - Si dà atto che la realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione, essendo sostituiva di prestazioni non imponibili, non è soggetta all'I.V.A..

Articolo 10

Impegni relativi alla manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione

1. la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la pulizia dei manufatti e degli impianti ceduti in proprietà al Comune ai sensi dell'art. 2 è a carico del Comune per la sola parte relativa alla dorsale principale.

2. è invece a carico della parte privata in perpetuo, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere e manufatti sottoposti a vincolo di destinazione verde e parcheggio di uso pubblico.

3. l'alimentazione della rete della pubblica illuminazione eseguita secondo le prescrizioni e successiva approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, passerà a carico del Comune quando l'intervento di costruzione sarà ultimato per tutti i lotti.

Articolo 11

Garanzie

1. – La parte privata, a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che si impegna a realizzare con la presente convenzione, consegnerà al Comune, prima del rilascio dei permessi di costruire, *idonea garanzia cauzionale* prestata mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciate da compagnia di assicurazioni o istituto

di credito autorizzati, di gradimento del Comune, alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Comunali.

2. - L'importo delle garanzie sarà commisurato :

2a) **nel caso di opere di urbanizzazione primaria** al costo delle stesse (comprensivo di IVA e maggiorato di una percentuale del 5% - cinqueper cento - per oneri amministrativi e tecnici), che la parte privata si impegna a realizzare ai sensi della presente convenzione, quale risultante dai computi metrici e dagli elenchi dei materiali e dei prezzi allegati ai progetti esecutivi approvati dal Comune e stimati con le modalità indicate dal precedente articolo 5. Detto importo sarà aggiornato automaticamente ogni tre anni in ragione della variazione media percentuale dei prezzi delle opere edili del triennio precedente, accertata dall'ISTAT.

4. - Le garanzie prestate verranno ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere, secondo modalità da concordarsi con il Comune, e saranno svincolate, nel limite del 90% (novantaper cento) del costo delle opere cui si riferiscono per quote di volta in volta non inferiori al 30% (trentaper cento) del costo delle stesse opere. Lo svincolo verrà autorizzato dal Comune, su apposita istanza inviata dalla parte privata con lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori ed entro trenta giorni dal ricevimento della medesima, subordinatamente all'accertamento, da parte dello stesso Comune, dell'avvenuta esecuzione delle opere in misura corrispondente all'importo di cui si chiede lo svincolo.

5.- Il restante 10% (dieciper cento) sarà trattenuto a garanzia fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere in questione o, in caso di consegna anticipata o di costituzione servitù d'uso pubblico, fino all'approvazione da parte del civico Ufficio Tecnico del certificato di regolare esecuzione e del***** collaudo ***** di cui al precedente articolo 8.

6.- Qualora le garanzie cauzionali, previa espressa autorizzazione del Comune, siano ridotte proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico della parte privata ed alla cessione delle relative aree, la parte privata si obbliga a integrare le garanzie medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

7.- Le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi gravanti sulla parte privata in forza della presente convenzione.

8. - In tutti i contratti fideiussori di cui al presente articolo (il cui testo sarà preventivamente approvato dal Comune) dovrà essere previsto l'impegno del fideiussore a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 cod. civ. e della decadenza di cui all'articolo 1957 cod. civ. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

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

Articolo 12

Asservimento delle aree necessarie all'edificazione e costituzione del vincolo a parcheggio privato

1. - La parte privata con la sottoscrizione della presente convenzione e successiva registrazione e trascrizione nei Registri Immobiliari, dichiara :

a) di asservire, come asserve, a favore del Comune di Millesimo, le aree necessarie all'edificazione con atto pubblico regolarmente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari, ai sensi dell'articolo 10.2 delle norme di attuazione di PRG, per una superficie complessiva di mq 4.179 e precisamente:

-fg. 6 mappale 250 sup. 2.600 mq di 2.600 mq di superficie catastale;

-fg. 6 mappale 426 sup.1.579 mq di 1.780 mq di superficie catastale;

Detta area asservita risulta meglio evidenziata in colore verde nella planimetria che al presente atto si allega sotto la lettera "A";

b) di vincolare alla destinazione d'uso di parcheggio privato la superficie reperita ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificato dall'art. 2, comma 2 della legge 24/3/1989 n. 122 e dall'art. 12, comma 9 della legge 28.11.2005 n. 246, l'area di mq 55,12 (lotto 1), mq 55,12 (lotto 2), e mq 81,95 (lotto 3), meglio evidenziato nella tavola "08.1 – *Verifiche in ordine alla S.A., S.Acc. e parcheggi pertinenziali - L.R. 16/08*".

Articolo 13

Inadempienze

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

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

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

a) mancato rispetto dei termini fissati per la esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la loro cessione al Comune, salvi i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal

Comune;

- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati;
- c) rifiuto a stipulare gli atti di cessione ovvero a provvedere alla consegna delle aree e degli immobili, nei termini e con le modalità pattuite nella presente convenzione;
- d) mancato inserimento, da parte della parte privata, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al successivo articolo 15, comma 2.

Articolo 14

Elezione di domicilio

1. - Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente convenzione, la parte privata dichiara di eleggere domicilio presso *****.
2. - Qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto se non sia stata previamente comunicata al Comune mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale e /o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del progetto edilizio in premessa indicato.

Articolo 15

Trasferimento

1. - Il Comune presta fin d'ora, e per quanto occorra, il proprio consenso alla successione a titolo particolare nei diritti e negli obblighi assunti dalla parte privata in forza della presente convenzione, nell'ipotesi di trasferimento totale o parziale del compendio immobiliare oggetto della convenzione ad altro soggetto.
2. - Negli atti di trasferimento a terzi delle unità immobiliari oggetto del progetto in argomento, la parte privata si obbliga a porre a carico degli acquirenti, mediante apposita clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligata, in solido con gli aventi causa, all'adempimento degli obblighi medesimi, fino alla completa esecuzione delle opere di cui al progetto.
3. - Nel solo caso di trasferimento dell'intera sua proprietà, il cedente potrà chiedere al Comune di essere liberato da ogni suo obbligo nascente dalla presente convenzione, con l'integrale subentro dell'acquirente. La richiesta del cedente si intenderà accolta ove il Comune non comunichi il proprio motivato dissenso nel termine di trenta giorni dalla presentazione a mezzo lettera raccomandata. Tale dissenso potrà essere opposto dal Comune solo in presenza di gravi, motivate ragioni, esplicitate con formale deliberazione della Giunta Comunale.
4. - Nell'ipotesi prevista dal precedente comma, la liberatoria del cedente è comunque subordinata al rinnovo in capo al cessionario delle garanzie fideiussorie di cui al precedente art. 11.

Articolo 16

Valore della convenzione rispetto ai contratti da essa previsti

1. - La presente convenzione ha valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto agli atti ed ai contratti necessari per il trasferimento al Comune della proprietà delle opere e delle aree di cui è prevista la cessione, nonché ai fini della costituzione dei previsti vincoli di destinazione all'uso pubblico o di altri eventuali diritti reali.

Articolo 17

Trascrizione

1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura della parte privata.

Articolo 18

Spese

1. - Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione nonché degli atti e dei contratti attuativi in essa previsti sono a carico della parte privata, che chiederà tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.
2. - Sono a carico della parte privata i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari, nonché le spese relative alla picchettazione, misurazione, consegna delle aree oggetto di cessione al Comune.

Articolo 19

Controversie

1- Ai sensi del Codice del processo amministrativo approvato con Dlgs 104 del 2.7.2010, tutte le controversie che potessero sorgere in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione della presente convenzione saranno devolute alla giurisdizione del Giudice Amministrativo, escludendo una risoluzione delle stesse mediante loro deferimento a Collegio Arbitrale.

Millesimo, lì 13 giugno 2017.

ECOSASA IMMOBILIARE s.a.s.

sig. Mirko Pierno