COMUNE DI TERNI

DIREZIONE - URBANISTICA - QUALITA' URBANA

UNITA' ORGANIZZATIVA - COORDINAMENTO OPERATIVO NUOVO PRG - PIANIFICAZIONE

03-PA-025

PIANO ATTUATIVO del PRG Parte Operativa
per la zona con destinazione Zona B verde urbano A (BA)
Località Ponte le Cave - Villa Palma

COMUNE DI TERNI

RUP:
ARCH. CARLA COMELLO

collaboratori:
ARCH. STEFANO BALDIERI
GEOM. FABIO PONTREMOLESI

COMMITTENTE:
COSTANTINO PIACENTINI

progettisti:
ARCH. LUCIANO BALDI
ARCH. PAOLA MARGHERITI

collaboratore:
ARCH. CARMINE BASSI

ADOZIONE: Delibera di G.C. n. 107 del 24.04.2013

APPROVAZIONE: Delibera di G.C n.72 del 05/03/2014

SCHEMA DI CONVENZIONE

DATA:
SCALA: 1:500
FILE:

Schema di convenzione tra il Comune di Terni e la ditta ……..
Piano Attuativo di iniziativa pubblica di un'area BA in località Ponte le Cave Villa Palma - Terni

§ § § § §

Premesso che:

la ditta ..... è proprietaria di aree distinte presso il Catasto Terreni del Comune di Terni al Fg…… part.lle n……;

gli immobili risultano individuati nel *Piano Attuativo di iniziativa pubblica di un'area BA in località Ponte le Cave, Villa Palma,* approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. … del …., e compresi all'interno dell'U.M.I. ……;

la normativa tecnica di riferimento è quella del suddetto Piano Attuativo composto dai seguenti elaborati:
- ……..
- …….
- ……
- ……

sostanzialmente prevede:
- la realizzazione di un intervento edilizio residenziale;
- la suddivisione dell'intervento residenziale in 5 U.M.I. di superficie coperta ……..;
- l'individuazione di posti auto a uso pubblico per una superficie ……. mq e di verde per ……mq;
- la realizzazione dell'allargamento della strada pubblica per …. mq;
- ……;

per il Piano Attuativo in questione viene previsto il recupero delle acque piovane di cui al 3° c. dell'art. 9 della legge regionale 18/11/2008, n. 17, con l'istallazione di un serbatoio di …….. litri per ogni U.M.I., come previsto dalla L.R. sopra citata;

la proposta di Piano Attuativo, ai sensi del 9° comma dell'art. 24 della L.R. 11/05, è stata inoltrata alla Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio al fine dell'espressione del parere di competenza, emesso nella seduta del …… con parere favorevole;

ai fini della definitiva approvazione del piano attuativo da parte della Giunta Comunale (organo deliberante in base alla L.R. 8/2011), la ditta ……. ha presentato il progetto delle opere di urbanizzazione da approvarsi unitamente allo stesso piano, costituito da:
- ……

il progetto presentato prevede la realizzazione di viabilità, parcheggi e verde a uso pubblico e la realizzazione degli allacci alle reti infrastrutturali esistenti;

gli *elaborati* relativi al progetto delle opere di urbanizzazione, sono stati preventivamente sottoposti all'esame dei competenti Uffici dell'Amministrazione Com.le e delle Aziende erogatrici dei Servizi, ottenendo i relativi nulla osta/pareri favorevoli;

l'importo delle opere di urbanizzazione risultante dai Computi metrici allegati al progetto ammonta a € ……..; tale importo potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria inerenti i permessi di costruire limitatamente alle opere relative alle aree soggette a cessione gratuita all'A.C., che dovrà comunque essere garantito con apposita fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Terni;

il Piano Attuativo in questione, è stato adottato dalla Giunta Comunale, organo deliberante in materia di piani attuativi in base all'art. 89 c.2 della L.R. n. 8 del 16.9.2011, con Atto deliberativo n. ……. del……., pubblicato e infine approvato dal medesimo organo deliberante con atto n. ….. del ……;

con la deliberazione di G.C. n. …. del …. è stato approvato il progetto delle opere di urbanizzazione relative al piano attuativo unitamente allo schema di convenzione adeguato che costituisce parte integrante e sostanziale del progetto stesso;

occorre pertanto stipulare, con la ditta attuatrice dell'intervento, l'apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nell'ambito dell'UMI n….. del piano attuativo secondo il relativo progetto e l'asservimento delle aree ad uso pubblico;

tutto ciò premesso

nell'intesa che le premesse costituiscono parte integrante del presente atto e nel medesimo si intendono riportate e trascritte ad ogni effetto di Legge tra il Comune di Terni come appresso rappresentato ……. e la ditta ……, che si impegna per se stessa, eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo;

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Oggetto della Convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nell'ambito del Piano Attuativo per la realizzazione di un complesso residenziale in loc. Ponte le Cave villa Palma che interessa le aree così distinte presso il Catasto di Terni:

Terr.	*Fg*	*Part.lla*	*di mq*	*di proprietà*
	"	"		
	"	"		

Articolo 2 – Cessione di aree

Con il presente atto, la ditta ……. cede, aliena e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Terni che accetta le aree necessarie per l'ampliamento della sede viabile, la realizzazione di parcheggi, marciapiedi e quanto altro previsto dagli elaborati di piano individuate presso il Catasto del Comune di Terni e del valore fiscale pari a € .....:

Terr.	*Fg*	*Part.lla*	*di mq*	*di proprietà*
	"	"		

La Ditta attuatrice garantisce e dichiara la legittima proprietà delle aree sopra elencate e la libertà da vincoli pesi e ipoteche anche particolari.

Le suddette aree verranno messe a disposizione della ditta sopracitata, per la realizzazione delle opere secondo le modalità e temporalità stabilite nel presente atto.

Art. 3 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione

La *Ditta attuatrice*, si obbliga, per sé stessa e aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere a suo completo carico l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito del Piano Attuativo di iniziativa pubblica suddiviso in U.M.I. che interessano le seguenti aree così individuate presso il Catasto Terreni del Comune di Terni:

Fg.	*Part.lla*	*di mq*

All'uopo, la *Ditta Attuatrice* si impegna a realizzare le seguenti opere:

- la realizzazione della viabilità prevista completa di impianto di pubblica illuminazione e segnaletica stradale;
- la realizzazione dei parcheggi e del verde di uso pubblico;
- la realizzazione di tutti i necessari collegamenti alle varie infrastrutture a rete (reti idriche e fognarie, rete elettrica, gas, rete telefonica);
- l'ampliamento della sede viabile
- ……..

come da progetto allegato costituito dai seguenti elaborati:

…….

che dopo essere stato sottoposto preventivamente all'esame dei competenti Uffici dell'Amministrazione Com.le e delle Aziende erogatrici dei Servizi, e aver ottenuto da parte di ognuna per le proprie competenze, il relativo nulla osta/parere favorevole è stato approvato dalla Giunta Comunale unitamente allo schema di convenzione.

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, secondo gli elaborati approvati, le prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali in sede di rilascio dei relativi pareri contenute nello specifico fascicolo pareri compreso nel progetto delle opere di urbanizzazione, e quelle eventuali, dei tecnici dell'A.S.M. e/o di altri gestori dei pubblici servizi interessati.

Le suddette opere verranno realizzate e ultimate a cura e spese dalla ditta attuatrice entro e non oltre anni *4 (quattro)* dalla stipula della presente convenzione e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità relativo all'ultima costruzione edilizia.

Le opere medesime dovranno essere eseguite contestualmente e in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori di costruzione dei fabbricati.

La *Ditta Attuatrice* non potrà apportare alcuna variante se non previa approvazione del Comune. Resta inteso che il Comune potrà approvare quelle varianti che, su indicazioni dei tecnici, si rendessero necessarie per adeguare le opere a disposizioni, normative e non, sopravvenute nel corso della realizzazione dei lavori stessi.

La *Ditta Attuatrice* si impegna a realizzare tutte le opere di sistemazione esterna e quelle relative ai fabbricati nel rispetto della Legge 9.1.1989 n. 13 e successivo D.M. del 14.6.1989 n. 236 e L. 5.12.1992 n. 104, D.P.R. 24.6.1996 n. 503 ed eventuali successive integrazioni e modifiche relative al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche previo accordo preliminare con gli uffici competenti.

La *Ditta Attuatrice* non potrà mai accampare pretese per danni od altro contro il Comune di Terni sia per i casi di cambiamento di quota sia per eventuali infiltrazioni di acque nelle murature o negli eventuali piani interrati delle costruzioni, quale possa essere l'origine delle infiltrazioni stesse.

Il costo delle opere di urbanizzazione, stabilito dagli elaborati progettuali e relativo computo metrico estimativo il cui importo è stato determinato in ……. , potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria inerenti i Permessi di costruire limitatamente alle opere relative alle aree soggette a cessione gratuita all'A.C.

Art. 4 – Modalità di esecuzione delle opere

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte secondo le precise disposizioni che verranno impartite dall'Amministrazione Comunale ed essere conformi alle prescrizioni dei vari servizi emerse in sede di esame degli elaborati, quale parte integrante e sostanziale del progetto delle opere di urbanizzazione, da realizzare.

La *Ditta Attuatrice* si impegna a realizzare tutte quelle opere necessarie ad allacciarsi ai pubblici servizi anche se le categorie dei lavori da eseguire non risultino previste nei computo metrici estimativi e/o nei disegni esecutivi esonerando il Comune di Terni da ogni responsabilità e da ogni onere di spesa relativo alle suddette opere necessarie alla funzionalità dell'intervento.

Prima dell'inizio dei lavori la *Ditta Attuatrice* dovrà indicare un Direttore dei lavori e comunicarne il nominativo al Comune, unitamente a lettera di accettazione dell'incaricato che dichiari di essere a conoscenza di quanto stabilito dal presente contratto e dai suoi allegati. Analoga procedura dovrà essere seguita nel caso in cui, in corso d'opera, sia necessario sostituire il professionista.

Il Comune si riserva la facoltà di controllare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante sorveglianza in corso d'opera da attuarsi con l'ausilio di tecnici dei competenti uffici. E' fatto, comunque obbligo di procedere a qualsiasi controllo solo in contraddittorio con il Direttore dei Lavori e mediante redazione di verbale in duplice copia.

Su richiesta del Comune il *Direttore dei lavori* dovrà inviare una dettagliata relazione sui lavori compiuti ed ultimati nel caso in cui gli stessi non fossero stati verificati in corso d'opera dai tecnici preposti dall'A.C.

Le quantità previste nel computo metrico sono comunque a carico della *Ditta Attuatrice* a prescindere da eventuali variazioni dei prezzi.

A cura e spese della *Ditta Attuatrice* dovranno essere ottenute tutte le autorizzazioni e/o certificazioni necessarie per l'agibilità ed il funzionamento degli impianti.

La *Ditta Attuatrice* dovrà altresì farsi carico dello spostamento delle reti dei servizi e della sistemazione del soprassuolo.

Il *Comune* resta estraneo a tutti i rapporti della società con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra la società e detti soggetti senza che mai si possa da chiunque far assumere una responsabilità diretta o indiretta del Comune.

Il *Comune di Terni* potrà richiedere alla *Ditta Attuatrice*, che fin da ora con la presente accetta, la realizzazione di quelle opere integrative e di adeguamento alle normative vigenti, anche se le categorie dei lavori richiesti non siano contenute negli elaborati progettuali o nei computi metrici estimativi.

La *Ditta Attuatrice* si impegna a far pervenire al Comune la dichiarazione di fine lavori, la dichiarazione di regolare esecuzione delle opere e la conformità delle stesse ai progetti approvati, giurata presso il Tribunale di Terni e sottoscritta dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice.

Il *Direttore dei lavori* certifica l'avvenuto completamento dei lavori relativo alle opere di urbanizzazione entro giorni 30 (trenta) dalla ultimazione dei lavori.

Entro e non oltre il termine di sei mesi dalla stessa ultimazione, il *Direttore dei lavori* dovrà altresì inviare oltre la dichiarazione di fine lavori, la dichiarazione di regolare esecuzione delle opere e la conformità delle stesse ai progetti approvati e/o eventuali varianti, giurata presso il *Tribunale di Terni* e sottoscritta dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice, producendo contestualmente nel caso di variazioni rispetto ai progetti approvati, le tavole tecnologiche, con l'indicazione dei tracciati definitivi degli impianti, delle reti e dei servizi,

Art. 5 – Collaudi e verifiche

Le opere di urbanizzazione primaria ed allaccio ai pubblici servizi realizzate in attuazione della presente convenzione saranno oggetto di collaudo da parte di uno o più tecnici a ciò abilitati nominati dalla *Ditta Attuatrice*.

Tutti gli oneri relativi al collaudo statico e amministrativo, ivi compresi i compensi per i collaudatori, saranno a totale carico della *Ditta Attuatrice* alla quale dovrà essere inviato il verbale di collaudo in originale.

La *Ditta Attuatrice* resta comunque obbligata al controllo della funzionalità delle opere da parte della DL per sei mesi successivi all'emissione del certificato di ultimazione lavori.

In tale periodo i lavori di manutenzione, riparazione e completamento eventualmente necessari saranno compiuti dalla *Ditta attuatrice* a propria cura e spese e sarà pure a carico della stessa la responsabilità civile per eventuali danni a cose e persone derivanti da cattiva realizzazione delle opere o difformità rispetto ai progetti approvati.

Scaduto il semestre, il *Direttore dei lavori*, sotto la sua responsabilità, redigerà il verbale attestante la perfetta funzionalità delle opere, ovvero i difetti riscontrati e, in tale ultimo caso, le opere necessarie per porvi rimedio, che dovranno essere intraprese tempestivamente e comunque entro i termini indicati in proposito specificatamente dal Direttore dei lavori. Tali opere sono a totale carico e cura della *Ditta Attuatrice*.

Le successive verifiche da parte degli organi della Pubblica Amministrazione propedeutiche alla presa in carico delle aree e delle opere realizzate, dovranno essere effettuate entro 60 giorni decorrenti dalla data in cui la *Ditta Attuatrice* ne farà esplicita richiesta. Dette verifiche dovranno essere concluse entro il termine di 30 giorni dalla data di inizio delle stesse.

Si precisa comunque che la *Ditta Attuatrice* è tenuta a eseguire tutte le opere previste negli elaborati grafici anche se le categorie di lavori da eseguire non risultassero previste nel computo metrico, rimanendo comunque, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, responsabili in solido l'Impresa ed il Progettista per le conseguenze che eventuali differenze fra gli elaborati grafici ed i preventivi allegati comportassero. Le quantità previste nel computo metrico sono comunque a carico della *Ditta Attuatrice* a prescindere da eventuali mutamenti dei prezzi.

Resta comunque ferma l'applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 199 c. 3 del D.P.R. 554/99 (e s.m.i.), sia per quanto riguarda l'acquisizione al termine dei due anni del carattere definitivo del certificato di collaudo delle opere realizzate, sia delle garanzie circa le difformità e i vizi dell'opera da parte della *Ditta Attuatrice*.

Art. 6 – Garanzie fidejussorie

Per l'esatto e tempestivo adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di cui alla presente convenzione, la *Ditta Attuatrice* ha prestato una garanzia fidejussoria assicurativa stipulata con la ....., polizza n....., cod. agenzia n....., per l'importo pari a € …… (Euro ……..) corrispondente all'importo risultante dai computi metrici allegati al progetto delle opere di urbanizzazione.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di disporne nel modo più ampio e immediato, autorizzata dalla *Ditta Attuatrice* che rinuncia espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale ed esonera il comune, fin d'ora, da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i prelievi che suddetta garanzia dovesse effettuare, in caso di inadempienza, per interventi relativi a:

esecuzione diretta totale e/o parziale e/o di adeguamento alle indicazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione, sistemazione del soprassuolo e arredo urbano, previste nel progetto approvato;

rimessa in pristino, nello stato ex-ante, dell'area convenzionata nel caso di esecuzione parziale di opere e di risoluzione contrattuale;

La *Ditta Attuatrice* dovrà essere messa a conoscenza delle eventuali inadempienze e dell'intenzione dell'Amministrazione comunale di intervenire direttamente ai sensi del comma precedente, previo avviso, mediante R.A.R., in ogni caso, non inferiore a gg 90 (novanta) e con possibilità entro tale periodo di presentare difese e controdeduzioni.

Il Comune rinuncerà alle garanzie prestate procedendo allo svincolo della fidejussione relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, solo dopo il compimento del collaudo e delle verifiche conclusesi favorevolmente da parte dei competenti organi dell'Amministrazione Comunale e delle Aziende erogatrici dei Servizi.

Art. 7 – Validità della convenzione

La *Ditta Attuatrice* si obbliga alla realizzazione, a perfetta regola d'arte delle opere di cui al progetto approvato.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente ai fabbricati ed ultimate entro 4 anni dalla stipula del presente atto.

La *Ditta Attuatrice* potrà comunque richiedere al Comune un'eventuale proroga ai sensi della vigente normativa.

Art. 8 – Variazioni dei lavori

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte in conformità agli elaborati approvati, rimanendo inteso che non potranno essere apportate dalla *Ditta Attuatrice* varianti senza la preventiva approvazione del Comune. Tale approvazione potrà essere rifiutata solo per fondati motivi e, comunque, mai nel caso in cui la variante sia necessaria per la corretta esecuzione delle opere stesse, anche in ragione delle sopravvenute necessità/carenze determinatesi nel corso dei lavori.

Gli eventuali ulteriori lavori che, nel corso della realizzazione delle opere, si rendessero necessari per l'osservanza di disposizioni sopravvenute, nonché l'eventuale progettazione ed esecuzione dello spostamento e del

ripristino funzionale delle utenze in genere e delle infrastrutture dei servizi pubblici e privati dovranno essere eseguiti a cura e spese della *Ditta Attuatrice*.

La *Ditta Attuatrice* (e/o i loro aventi causa), per tutta la durata delle opere deve provvedere a propria cura e spese, all'assicurazione per responsabilità civile nei riguardi di terzi per danni causati o comunque riconducibili direttamente e/o indirettamente alle strutture dell'impianto e/o alle sue infrastrutture. Essa (e/o i loro aventi causa), inoltre, per tutta la durata delle opere è obbligata a tenere indenne l'Amministrazione da qualunque responsabilità al riguardo

Art. 9 – Adempimenti funzionali

A cura e spese della *Ditta Attuatrice* dovranno essere ottenute tutte le autorizzazioni e/o certificazioni necessarie per l'agibilità e funzionamento degli impianti.
La stessa Ditta dovrà altresì farsi carico dello spostamento delle reti dei servizi e della sistemazione del soprassuolo.

Il Comune resta estraneo a tutti i rapporti della società con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra la società e detti soggetti senza che mai si possa da chiunque far assumere una responsabilità diretta o indiretta del Comune.

La *Ditta Attuatrice* inoltre, rimane obbligata a osservare e far osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico agli effetti della prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 10 – Controversie e Risoluzioni

Il Comune viene sollevato da eventuali danni che durante e dopo l'esecuzione dei lavori potrebbero essere arrecati a persone o cose per causa diretta o indiretta o, in ogni modo, riconducibili all'opera convenzionata e/o alle sue infrastrutture ad esclusione dei danni imputabili a successivo uso pubblico delle opere o alla manutenzione delle medesime dopo l'avvenuto collaudo.

Senza pregiudizio di ogni maggior ragione, azione o diritto che possa al Comune competere anche a titolo di risarcimento danni, il Comune medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti della *Ditta Attuatrice* e/o suoi successori aventi causa, della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del codice civile, previa diffida, anche per una sola delle seguenti cause:

- fallimento degli aventi causa della società stessa;
- riscontro di gravi vizi o ritardi della progettazione esecutiva e/o dell'esecuzione delle opere;
- esecuzione delle opere in modo gravemente difforme dalle prescrizioni progettuali.

La risoluzione del presente atto deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati con contemporanea previsione di un congruo termine entro il quale le ditte possono presentare le proprie deduzioni. La risoluzione sarà pronunciata dal competente Organo comunale.

Tutte le eventuali spese per la risoluzione medesima saranno a carico della società.

Art. 11 – Cessione a terzi

La *Ditta Attuatrice* si obbliga espressamente a rendere nota ed inserire la presente convenzione in qualsivoglia atto di cessione, totale o parziale, a qualsiasi titolo, effettuato nei confronti di terzi e/o qualsivoglia atto di costituzione di diritto a favore di terzi. L'inadempimento a tale clausola comporta responsabilità della *Ditta Attuatrice* e/o successori aventi causa. Con tale adempimento resta invece esonerata da qualsiasi responsabilità derivante da violazioni agli stessi da parte del cessionario/avente causa.

Resta inteso che la *Ditta Attuatrice* con la cessione/costituzione del diritto a favore dell'avente causa, è liberata da ogni onere/obbligo/responsabilità inerente a quanto ceduto.

Art. 12 – Trascrizione e spese

Ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985 per la stipula del presente atto le parti producono il certificato di destinazione urbanistica delle aree interessate dall'intervento edilizio, rilasciato dal Comune di Terni in data ..... prot. n ..... che si allega al presente atto.

La presente Convenzione sarà trascritta integralmente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, sono a carico della *Ditta attuatrice*

Le parti dichiarano espressamente di rinunciare all'iscrizione dell'ipoteca legale ed all'uopo sollevano il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 13 – Disposizioni finali

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione, si fa riferimento alle Leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore.