Schema di convenzione tra il Comune di Terni e la ditta Landi Zeno e figlio S.n.c. relativo al Piano Attuativo di iniziativa privata del comparto compreso all'interno dell'area perequativa "RES 5"in loc. Gabelletta.

§ § § § §

Premesso che:

la ditta *Landi Zeno e figlio s.n.c.* ha presentato una proposta di Piano Attuativo che riguarda il comparto n. 07 di P.R.G. compreso all'interno dell'area perequativa "RES 5" in loc. Gabelletta;

gli immobili complessivamente interessati dalla proposta di intervento risultano distinti presso il Catasto terreni del Comune di Terni al Foglio n. 46 part.lle n. 958 - 959 – 960 - 961 – 1150 - 1165 – 1176 p - 1178 – 1179 e presso il Catasto fabbricati al foglio n. 46 part.lla 785;

il comparto individua al suo interno un nucleo residenziale di *espansione C2* di mq 10.337,01 con volumetria consentita pari mc 14.471,814 (indice if = 1.4 mc/mq), una zona *GV per spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi* di mq 4.695,43, una zona *G1 per attrezzature per l'istruzione dell'obbligo* con l'esistente scuola materna di mq 2.794,31, una zona *G2 per attrezzature di interesse comune* di mq 800,46, una zona *G3 a parcheggio* di mq 237,80 e una zona *S per viabilità* di mq 1182,70;

la normativa di riferimento risulta costituita dalle N.T.A. del P.R.G. approvato con Delib. C.C. n. 307 del 15.12.2008, e in particolare dall'art. 24 per gli aspetti relativi al comparto perequativo, all'art. 64 per le prescrizioni specifiche relative al nucleo edificabile C2, all'art. 123 per le attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e la scuola materna, all'art. 124 per le attrezzature di interesse comune, all'art 127 per il *verde attrezzato* e all'art. 128 per la viabilità parcheggi*:*

OP-**Art.64** *Zone C - insediamenti residenziali di espansione (C e C(A))*

1. Le zone C per insediamenti residenziali di espansione comprendono le parti di territorio non edificato o con quote trascurabili di edificazione destinato alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali; in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono nelle tavole A ai numeri che affiancano la sigla C:

… *(omissis)* …

IF 1.4 mc/mq C5

… *(omissis)* …

2. Tali zone, insieme ad altre destinate a viabilità e/o servizi, sono incluse in comparti che costituiscono l'unità di intervento.
3. L'attuazione avviene tramite intervento urbanistico preventivo, piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto; il PA, valutata la complessità dell'attuazione dell'intervento, potrà prevederne la suddivisione in UMI. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente. Per i comparti inclusi nella perequazione urbanistica si applicano le disposizione contenute nell'art.24.
4. L'indice IF si applica all'area con destinazione residenziale (C).
5. All'interno di ogni comparto dovranno essere reperiti i parcheggi per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali per quanto attiene i parcheggi (3,5 mq/150 mc.); da tale prescrizione sono esclusi i comparti già individuati nei precedenti strumenti urbanistici e individuati nel c.8 con le lettere da (A) a (D), (F) e (G).
6. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.
7. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.11.

… *(omissis)* …

sulla particella 785 la cui nuda proprietà afferisce a *Testi Francesco*, insiste un fabbricato adibito a scuola la cui proprietà afferisce invece al Comune di Terni; la proposta di piano attuativo, pertanto prevede il trasferimento della nuda proprietà dell'area della suddetta partic. 785 che dovrà avvenire in sede di stipula dell'atto convenzionale relativo al piano attuativo stesso, come del resto già

previsto in sede di accoglimento della osservazione al PRG n. 343 prot. 119771 (proposta della G.C. n. 45 del 26.01.2006)

il complesso degli immobili interessati dalla proposta pertanto, sono di piena proprietà del soggetto proponente (*Landi Zeno e figli S.n.c.*) per la quota pari al 88,34% della superficie del comparto, mentre per la rimanente quota residua di proprietà di *Testi Francesco* (la nuda proprietà della particella 785) ne detiene i diritti edificatori con procura irrevocabile e in forza dell'atto di compravendita n. 2404 del 15.07.2011 con il quale è stata asservita ai soli fini edificatori, a favore della stessa ditta *Landi Zeno e figli S.n.c* tutta la cubatura in perequazione afferente la part.lla 785;

la proposta di piano attuativo, costituita da:
- *Relazione Tecnica illustrativa;*
- *Norme tecniche di attuazione;*
- *Documentazione fotografica*;
- *Relazione geologica;*
- *Relazione geologica inquadramento generale;*
- *Integrazione Microzonazione sismica;*
- *TAV 1 - Strumento urbanistico vigente, Rilievo;*
- *Tav 2 - Individuazione stralci funzionali, Destinazioni d'uso, Interventi edilizi ammessi;*
- *Tav 3 - Aree da cedere, verifica parcheggi permeabilità e recupero acque piovane;*
- *Tav 4 - Schemi tipologici di riferimento*
- *Tav 5 - Schemi preliminari opere di urbanizzazione, Modalità di attuazione;*
- *Relazione schematica inerente le opere di urbanizzazione;*
- *Dichiarazione di conformità;*
- *Dichiarazione sostitutiva di certificazione;*
- *Schema di convenzione;*

prevede:
- La realizzazione di un intervento residenziale di mc 14.471,814 (eventualmente incrementabile nel caso di interventi con sostenibilità ambientale di classe A), costituito da edifici di max 2 piani f.t. + seminterr. o portico (salvo incremento di 1 piano per sost. Ambient.);
- La suddivisione dell'intervento in quattro Stralci intervento edilizio (S.I.E) e in altrettanti Stralci di Opere di Urbanizzazione (S.O.U.);
- la realizzazione negli **S.I.E. n. 1-2**, di superficie complessiva pari a mq 8.192,76, di nuova edificazione costituita da edifici di n. 2 piani + porticato o seminterrato per max mc 14.471,814 (+ event. Increm. Sost. Ambient.);
- L'individuazione nel **S.I.E. 3** costituito dall'area destinata dal PRG a Zona G2 per Attrezzature interesse comune di superficie pari a mq 800,46, della possibilità di edificazione per una S.U.C. pari a mq 480,28;
- il mantenimento nello **S.I.E. 4** di superficie pari a mq 3.032,12, dell'edificazione esistente con destinazione a scuola dell'obbligo e scuola materna (G1), e dello spazio pertinenziale privato circostante;
- l'individuazione di n. 26 posti auto pubblici (mq 766,39), e di mq 5.949,67 di verde attrezzato – spazi pubblici e della viabilità di accesso al comparto da via Gabelletta e Str. di Porete;
- la cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà della ditta proponente il piano destinate dal PRG a verde pubblico, viabilità, parcheggi e ad attrezzature di interesse comune e l'asservimento a favore del Comune delle aree private destinate a uso pubblico;
- la cessione gratuita al Comune della nuda proprietà dell'area attualmente occupata dalla scuola nonché da quelle da reperire esternamente al comparto per effetto della perequazione;

relativamente agli aspetti perequativi la RES 05 prevede per le **S.I.E.** 1-2-3 del comparto in questione, una volumetria pari a 14.471,814 mc alla quale, in base al principio dei comparti perequativi, deve necessariamente corrispondere una superficie complessiva *Sz* che in base all'indice territoriale 0,5 mc/mq pari a mq 28.943,63 (comprensiva della zona C2 di mq 10.337,01),

determinando per le stesse **S.I.E.** 1-2-3 un fabbisogno di aree da reperire esternamente al comparto e da cedere all'Amm.ne Com.le, pari a mq 8.895,92;

per quanto sopra, la ditta proponente il piano, procederà contestualmente alla stipula della convenzione del piano attuativo, alla cessione gratuita delle aree di sua proprietà distinte presso il Catasto Terreni di Terni al Fg 46 partic.lle n. 958, 959, 960, 961 parte, 1178 parte, 1179 parte, e della particella 785, distinta al Catasto Fabbricati di Terni, di cui allo stato attuale detiene la proprietà dei diritti edificatori per complessivi mq 9.710,70;

tale superficie, tuttavia, in base al sopracitato principio dei comparti perequativi, risulta insufficiente in relazione all'attuazione delle **S.I.E.** 1-2-3, rendendosi necessario il reperimento da parte della ditta attuatrice di ulteriori aree da cedere gratuitamente all'Amm.ne Com.le per una superficie pari a mq 8.895,92;

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 cisterne per un totale di mc 128,83 come previsto dalla L.R. sopra citata;

la *Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio* in merito alla proposta di Piano Attuativo, relativamente agli aspetti idrogeologici e idraulici di cui al 9° comma dell'art. 24 della L.R. 11/05, agli aspetti sismici di cui all'art. 89 del DPR 380/2001, nonché relativamente agli aspetti di cui al c.2 lett. c art. 4 L.R. 1/2004, del piano attuativo nella seduta del 24.03.2015 ha espresso parere favorevole;

il Piano Attuativo in questione è stato adottato dalla *Giunta Comunale*, organo deliberante in materia di piani attuativi ai sensi della L.R. 8/2011, con Deliberaz. n. del ;

al fine della predisposizione della convenzione la ditta *Landi Zeno e Figlio S.n.c.* ha presentato il progetto delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito del Piano attuativo, costituito da:
- *Relazione tecnica illustrativa;*
- …..
- ….

che prevede:
- *la sistemazione …..*
- …..

gli elaborati relativi alle 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 talvolta con alcune prescrizioni, che pur non comportando varianti al progetto, devono essere comunque recepite e osservate nel corso dei lavori e costituiscono parte integrante e sostanziale del progetto stesso delle opere di urbanizzazione;

l'importo determinato nel Computo metrico estimativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ammonta a € ……..; tale importo che deve essere garantito con apposita fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Terni, potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria afferenti i Permessi di costruire, limitatamente ai lavori interessanti aree di proprietà comunale od oggetto di cessione gratuita al Comune di Terni;

il Piano Attuativo in questione, è stato pubblicato e infine approvato dallla G.C. con deliberazione n. del ….

con la medesima deliberazione di approvazione del piano attuativo, è stato altresì approvato il progetto delle opere di urbanizzazione inerenti lo stesso piano unitamente allo schema di convenzione che costituisce parte integrante e sostanziale del piano;

occorre pertanto stipulare l'apposita convenzione per la realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione inerenti il Piano Attuativo per un intervento edificatorio che interessa il comparto perequativo in loc. Gabelletta*;*

tutto ciò premesso

nell'intesa che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto e nel medesimo si intendono riportate e trascritte ad ogni effetto di Legge, tra la ditta *Landi Zeno e Figlio S.n.c.* che si impegna per se stessa e aventi causa a tutti gli effetti di Legge e *Testi Francesco* che interviene per la sola cessione dell'area di cui detiene la nuda proprietà e il Comune di Terni come appresso rappresentato

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la cessione gratuita di aree al Comune di Terni, e la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito del Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un intervento residenziale nel comparto perequativo in loc. Gabelletta, che interessa le seguenti aree così individuate presso il Catasto del Comune di Terni:

Terr.	*Fg.*	*46*	*Part.lla*	958	*di mq*	*320*	*di proprietà Landi Zeno e Figlio snc*					
"	"	"	"	959	"	"	*165*	"	"	"	"	"
"	"	"	"	960	"	"	*181*	"	"	"	"	"
"	"	"	"	961p	"	"		"	"	"	"	"
"	"	"	"	1178p	"	"		"	"	"	"	"
"	"	"	"	1179p	"	"		"	"	"	"	"
Fabbr.	"	"	"	785	*di mc*	*2247*	"	"	*Comune di Terni, Testi Francesco*			

Quanto sopra secondo il Tipo di Frazionamento approvato dall'U.T.E. e trasmesso al Comune di Terni in data …….. con nota prot.…… ;

Articolo 2 – Cessione di aree

Con il presente atto, la ditta *Landi Zeno e Figlio S.n.c.* cedono, alienano e trasferiscono a titolo gratuito al Comune di Terni che accetta le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti il piano attuativo, così individuate presso il Catasto terreni del Comune di Terni e del valore fiscale pari a € .....:

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

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

Contestualmente la ditta Testi Francesco, cede aliena e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Terni che accetta, la nuda proprietà dell'area sulla quale insiste un fabbricato scolastico di proprietà del Comune di Terni, così individuata presso il Catasto terreni del Comune di Terni e del valore fiscale pari a € .....:

Fg.	*Part.lla*	*di mq*

Resta fin d'ora inteso, che le suddette aree, oggetto di cessione gratuita al Patrimonio Comunale e le opere di urbanizzazione ivi realizzate (parcheggio pubblico con relativo impianto di pubblica illuminazione e segnaletica stradale, verde pubblico attrezzato), pur assoggettate ad uso pubblico, rimarranno comunque a carico della ditta attuatrice dell'intervento fintanto che il Comune non farà esplicita richiesta di presa in gestione da parte dei Servizi incaricati e del Patrimonio Comunale.

La ditta *Landi Zeno e Figlio S.n.c.* inoltre cede gratuitamente al Comune di Terni che accetta le aree necessarie alla perequazione urbanistica in base al principio dei comparti perequativi così individuate presso il Catasto terreni del Comune di Terni e del valore fiscale pari a € .....:

Fg.	*46*	*Part.lla*	*di*	*mq*
"	"	"	"	"
"	"	"	"	"
"	"	"	"	"
"	"	"	"	"
"	"	"	"	"
"	"	"	"	"
"	"	"	"	"

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

Art. 3 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione

La ditta *Landi Zeno e Figlio S.n.c.* d'ora in avanti denominata *Ditta attuatrice*, si obbliga, per sè 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 e che con la stipula del presente atto vengono messe a disposizione della *Ditta Attuatrice* per la realizzazione delle opere secondo il progetto approvato e le modalità e temporalità stabilite nel presente atto, che interessa 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 del verde pubblico attrezzato comprensivo di tutte le attrezzature e degli elementi di arredo;
- la realizzazione della viabilità interna al comparto e del parcheggio pubblico previsto completo di impianto di pubblica illuminazione e segnaletica stradale;
- la realizzazione di tutti i necessari collegamenti alle varie infrastrutture a rete (reti idriche e fognarie, rete elettrica, gas, rete telefonica);

come da progetto allegato costituito dai seguenti elaborati:

- ……
- ……..
- *Fascicolo pareri Uffici/Conferenza dei Servizi;*

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 con prescrizioni, che pur non comportando varianti al progetto, devono essere comunque recepite e osservate nel corso dei lavori e costituiscono inoltre parte integrante e sostanziale del progetto stesso delle opere di urbanizzazione, è stato approvato dal Consiglio Comunale unitamente al Piano Attuativo.

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 6 *(sei)* dalla stipula della presente convenzione e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità relativo all'ultima costruzione edilizia.

Il costo delle opere di urbanizzazione, stabilito dagli elaborati progettuali e relativo computo metrico estimativo il cui importo è stato determinato in € ……., e potrà essere scomputato dagli oneri concessori di urbanizzazione primaria limitatamente ai lavori interessanti aree di proprietà comunale od oggetto di cessione gratuita al Patrimonio Comunale.

Art. 4 – Modalità di esecuzione dei lavori

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, che costituiscono parte integrante e sostanziale del progetto delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Prima dell'inizio delle opere di urbanizzazione sopra richiamate la ditta attuatrice dovrà comunicare al Sindaco i nominativi del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice allegando le rispettive dichiarazioni di accettazione, che potranno essere espresse in calce alle comunicazioni medesime.

La ditta attuatrice dovrà inoltre comunicare al Sindaco, con lettera raccomandata, l'avvenuto inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione e di allaccio ai pubblici servizi entro e non oltre i dieci giorni successivi come pure, nello stesso termine, le eventuali date di sospensione e ripresa dei lavori. Il Direttore di Lavori dovrà dare tempestiva comunicazione al Comune di qualsiasi variazione che si rendesse necessaria rispetto a quanto previsto nei progetti esecutivi approvati. In tal caso le varianti dovranno essere preventivamente approvate, secondo le procedure vigenti, dai competenti organi comunali.

E' facoltà del Comune effettuare il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante sorveglianza in corso d'opera da parte di funzionari dei competenti uffici tecnici comunali, le prescrizioni relative alle esecuzioni delle opere dovranno risultare da appositi verbali.

Le suddette opere dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte secondo le precise disposizioni che verranno impartite dall'Amministrazione Comunale e quelle, eventuali, dei gestori dei pubblici servizi interessati ed 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* 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.

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 dell'eventuale 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.

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 e i cui nominativi saranno comunicati all'Amministrazione Comunale.

Il verbale di collaudo in originale dovrà essere inviato tempestivamente al Comune.

Tutti gli oneri relativi al collaudo, ivi compresi i compensi per i collaudatori, saranno a totale carico della ditta attuatrice.

Sarà a carico del Direttore dei Lavori il controllo di funzionalità delle suddette opere di urbanizzazione primaria per un periodo di mesi 6 (sei) a decorrere dalla data di completa ultimazione dei lavori, diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse. Al termine di tale periodo dovrà essere redatto dal Direttore dei Lavori sotto la propria personale responsabilità, e trasmesso al Comune, apposito verbale attestante l'avvenuto controllo e le eventuali anomalie riscontrate che, nel caso, dovranno essere eliminate a cura e spese della ditta attuatrice.

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.

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.

La ditta attuatrice assumerà a proprio completo carico, la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere e aree private soggette al vincolo di pubblico uso, esonerando il Comune da ogni onere e da ogni responsabilità verso terzi per eventuali danni a persone e cose derivanti da cattiva esecuzione delle opere o carenza di manutenzione delle stesse.

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 nei piani interrati delle costruzioni, quale possa essere l'origine delle infiltrazioni stesse.

Resta comunque ferma l'applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 229 c. 3 del D.P.R. 207/2010, 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 – Asservimento delle aree

La *Ditta Attuatrice* si impegna per sé ed aventi diritto a qualsiasi titolo a costituire asservimento perpetuo a pubblico uso per le aree private previste a parcheggi e spazi pedonali.

La manutenzione e le riparazioni dei manufatti che insistono nell'area privata gravata di servitù di uso pubblico saranno a totale carico della *Ditta Attuatrice* e suoi aventi titolo

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. 7 – Garanzie fideiussorie

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, a favore dell'Amministrazione comunale, stipulata con la ....., polizza n....., cod. agenzia n....., per l'importo pari ad € ……, risultante dal computo metrico allegato 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 delle fidejussioni, solo dopo il compimento del collaudo e delle verifiche da parte dei competenti organi dell'Amministrazione Comunale e delle Aziende erogatrici dei Servizi.

Art. 8 – Validità della convenzione

Le opere di urbanizzazione primaria oggetto della presente convenzione, dovranno essere realizzate ed ultimate, entro e non oltre anni *6 (sei)* dalla stipula dell'atto stesso e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità relativo all'ultima costruzione edilizia.

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

Art. 9 – 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*.

Quest'ultima (e/o i loro aventi causa), per tutta la durata delle opere devono 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. 10 – 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. 11 – 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.

Art. 12 – 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. 13 – 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. 14 – Disposizioni finali

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