Schema di convenzione tra il Comune di Terni e la Ditta Luciani Luigi, relativo al Piano Attuativo d'iniziativa privata per la realizzazione di edifici ad uso residenziale e ricettivo in zona C verde urbano B (CB) in loc. Polenaco.

§ § § § §

Premesso che:

la ditta *Luciani Luigi*, ha inoltrato una proposta di Piano Attuativo d'iniziativa privata per la realizzazione di un intervento residenziale in loc. Polenaco che interessa un comparto destinato a *zona C verde urbano B (CB);*

la normativa di riferimento per l'intervento in questione risulta costituita dall'art. 65 delle Norme Tecniche di attuazione relative al Piano Regolatore Generale del Comune di Terni, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008:

gli immobili complessivamente interessati dalla proposta di intervento risultano distinti presso il Catasto terreni del Comune di Terni al Foglio n. 4 p.lle n. 67 – 68 – 69 di mq 5.215,98 (di proprietà *Luciani Luigi*), Fg 4 partic.lla n. 65/p di mq 203.05 (di proprietà *Galli Adriana*) e Fg 4 partic.lla 71 di mq 437.13 (proprietà *Conti Luca*);

la proposta di piano attuativo è presentata da *Luciani Luigi* ai sensi dell'art. 54 c.2 della L.R. 1/2015, in quanto proprietario di immobili rappresentanti una quota pari al 79 % del valore catastale di tutte le aree comprese nel comparto, mentre relativamente agli immobili di altra proprietà ricadenti nel comparto, la ditta proponente *Luciani Luigi* ha fatto pervenire la nota prot. 146442 del 10.11.2017 con la quale i sigg. *Gatti Adriana* e *Conti Luca* dichiarano di rinunciare a partecipare alla proposta attuativa del comparto;

la proposta planovolumetrica, composta dai seguenti elaborati:

- *Relazione - NTA;*
- *Fascicolo catastale;*
- *Relazione fotografica;*
- *Dichiarazione di conformità*
- *Relazione Geologica, geomorfologica, idrogeologica, geotecnica di fattibilità, con studi di microzonazione sismica;*
- *Tav. 1 - Stato di fatto*
- *Tav. 2 – Progetto*
- *Schema di convenzione;*

prevede:

- la realizzazione di un intervento residenziale di volumetria massima pari a mc 2.086,40, con attuazione mediante due lotti rispettivamente *Lotto 1* (mc. 1.007,62) e *Lotto 2* (mc 1.078,78);
- l'individuazione relativamente alle aree di proprietà dei soggetti non proponenti il piano, di due ambiti di autonoma attuazione e funzionalmente indipendenti denominati *Lotto 3* e *Lotto 4* di volumetria rispettivamente pari a mc 81,22 e mc 174,85;
- l'individuazione di 144 mq di parcheggio ad uso pubblico (n. 5 posti auto) e di mq 180,96 di verde/spazi a uso pubblico;
- la messa a dimora all'interno del comparto di 22 essenze arboree di alto fusto e di 53 arbusti oltre al reimpianto di n. 20 ulivi;
- la realizzazione della viabilità interna privata e di n. 16 posti auto pertinenziali privati;

per il Piano Attuativo in questione viene previsto il recupero delle acque piovane, di cui all'art. 84 del R.E., con l'istallazione di n. 5 cisterne per il *Lotto 1* e *Lotto 2* di capacità superiore a 3.000,00 litri;

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 e agli aspetti di cui al c.2 lett. c art. 4 L.R. 1/2004, nella seduta del 08.02.2018 ha espresso parere favorevole;

la *Regione Umbria*, relativamente agli aspetti sismici di cui all'art. 89 del DPR 380/01 ha espresso in data 7.8.2018 (nota prot. 108118) il proprio 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 ;

ai fini della definitiva approvazione del piano attuativo da parte della Giunta Comunale, la ditta *Luciani Luigi*, ha presentato il progetto delle opere di urbanizzazione da approvarsi unitamente allo stesso piano, costituito da:
-……..
-……..
che prevede sostanzialmente

- la realizzazione della viabilità interna, di parcheggi a uso pubblico e di verde/spazi a uso pubblico;
- la realizzazione di tutte le infrastrutture a rete

il costo delle opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano attuativo, secondo quanto riportato nel …… è di circa € ……., tale importo pur non oggetto di scomputo dagli oneri tabellari di urbanizzazione relativi ai PdC, deve comunque essere garantiti da apposita fidejussione bancaria o assicurativa, vincolata a favore del Comune di Terni;

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 ed osservate nel corso dei lavori e costituiscono parte integrante e sostanziale del progetto stesso delle opere di urbanizzazione;

il Piano Attuativo è stato approvato 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 ,,,,,,

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

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 *Luciani Luigi* che si impegnano per loro stesse, eredi, successori e aventi causa a qualsiasi titolo,

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Oggetto del Piano Attuativo

La presente convenzione ha per oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti il *Lotto 1* e il *Lotto 2* e l'asservimento a uso pubblico delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito del *Piano attuativo del comparto residenziale CB (Verde Urbano B) in loc. Polenaco*, che interessa complessivamente i seguenti immobili così distinti presso il Catasto terreni di Terni:

Fg	*4*	*Part.lla*	*67/p*	*di mq*	*156*	*di proprietà*	*Luciani*	*Luigi*	
"	*"*	*"*	*68/p*	*" "*	*2401*	*"*	*"*	*"*	*"*
"	*"*	*"*	*69/p*	*" "*	*2658*	*"*	*"*	*"*	*"*

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

Art. 2 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione

La ditta *Luciani Luigi* d'ora in avanti denominata *Ditta attuatrice*, si obbliga, per sé stesso e aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere a suo completo carico, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito del *Piano attuativo del comparto residenziale CB (Verde Urbano B) in loc. Polenaco* che interessa le seguenti aree così individuate presso il Catasto terreni del Comune di Terni:

Fg	*4*	*Part.lla*	*67/p*	*di mq*
"	*"*	*"*	*68/p*	*" "*
"	*"*	*"*	*69/p*	*" "*

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

- la realizzazione della viabilità interna, di parcheggi a uso pubblico e di verde/spazi a uso pubblico;
- la realizzazione di tutte le infrastrutture a rete

come da progetto delle opere di urbanizzazione allegato costituito dai seguenti elaborati:

- *……..;;*
- *……..;*
- *……;*
- *Fascicolo pareri favorevoli/nulla osta*

Le prescrizioni e condizioni impartite dai competenti Uffici dell'Amministrazione Com.le e delle Aziende erogatrici dei Servizi, nell'ambito dell'esame del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, devono essere recepite e osservate nel corso dei lavori e costituiscono parte integrante e sostanziale del progetto stesso delle opere di urbanizzazione;

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria stabilito dagli elaborati progettuali e relativo computo metrico estimativo il cui importo è stato determinato complessivamente in € ,,,,,,, non potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria inerenti i Permessi di costruire.

Art. 3 – Asservimento delle aree

La *Ditta Attuatrice* costituisce asservimento perpetuo a pubblico uso per le aree private previste a viabilità, parcheggi e verde/spazi pedonali, assumendo a proprio carico la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere ivi realizzate, così individuate presso il Catasto Terreni del Comune di Terni:

Fg	*4*	*Part.lla*	*…*	*di mq*
"	*"*	*"*	*…*	*" "*

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. 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 e di quelle inerenti Il Piano Attuativo saranno oggetto di collaudo da parte di uno o più tecnici a ciò abilitati nominati *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. 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 – 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 – Termini convenzionali

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

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. 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.