

APPENDICE 3
SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
UNITARIO (PAU) D'INIZIATIVA PRIVATA “_____”
(legge regionale 16 aprile 2002, n. 19; legge 17 agosto 1942, n. 1150)

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ davanti a me

TRA

_____,

_____,

_____,

_____,

_____,

_____,

consorzio dei proprietari, nel presente atto in seguito denominato il “soggetto attuatore”,
premessi:

- che i privati proprietari con la presente convenzione s'impegnano all'attuazione del comparto
n. _____ ricadente nell'ambito del PAU denominato
“_____”;
- che il terreno di cui al comparto sopra richiamato è contraddistinto catastalmente dalle
 - particelle nn. _____ del foglio di mappa n. _____
 - particelle nn. _____ del foglio di mappa n. _____
 - particelle nn. _____ del foglio di mappa n. _____
 - particelle nn. _____ del foglio di mappa n. _____
 - particelle nn. _____ del foglio di mappa n. _____
 - particelle nn. _____ del foglio di mappa n. _____

che per l'utilizzazione edificatoria è specificatamente regolamentata dalle NTA allegate al PAU
redatto da _____

- che hanno manifestato l'interesse a presentare il progetto unitario d'intervento i seguenti
proprietari:
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____
- che i seguenti proprietari hanno manifestato l'intenzione di non aderire:
 - _____
 - _____
 - _____
- che i proprietari partecipano pro-quota ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica,
in relazione al diritto edificatorio a ciascuno di essi riconosciuto indipendentemente dalla

soluzione urbanistica prevista dal PAU, conformemente a quanto predisposto dal Piano Strutturale Comunale (PSC);

- che, in particolare, le spese per le opere di urbanizzazione sono ripartite secondo il “diritto edificatorio” riconosciuto dal PSC, dalle tabelle del PAU e calcolate in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire;
- che il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto in base all'imponibile catastale, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione, al Comune, delle proposte di attuazione dell'intero comparto e del relativo schema di convenzione (successivamente il Sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, può diffidare i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto comparto sottoscrivendo la convenzione presentata);
- che, decorso inutilmente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità del comparto ed è abilitato a richiedere al Comune l'attribuzione della promozione della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti, con corrispettivo posto a carico del consorzio;
- che il consorzio ha presentato il progetto planovolumetrico unitario del “comparto edificatorio”, che costituisce un strumento di attuazione e controllo urbanistico, nonché momento di collaborazione del Comune e dei privati;
- che il progetto planovolumetrico è esplicitato dai progetti esecutivi dei singoli corpi di fabbrica privati e dai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie per rendere funzionale il comparto edificatorio e per le quali sono stati acquisiti i seguenti pareri (ove necessari):

- _____, prot. n. _____ del _____,
- _____, prot. n. _____ del _____,
- _____, prot. n. _____ del _____,
- _____, prot. n. _____ del _____,

- che le opere di urbanizzazione primaria come sopra progettate saranno eseguite a cura e spese del “soggetto attuatore” e successivamente consegnate, previo collaudo tecnico, al Comune;

Considerato che si rende necessario disciplinare con apposito atto convenzionale i rispettivi obblighi del soggetto attuatore per l'esecuzione del PAU interessante l'area sopra richiamata.

Tutto ciò premesso e considerato

si conviene e si stipula quanto segue,

ART.1

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2

Contenuti del PAU

L'attuazione del Comparto n. _____ del PAU d'iniziativa privata approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ ricadente sul terreno sito in località, di proprietà delle seguenti ditte:

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

identificate al nuovo catasto terreni del Comune di Filandari al foglio n. _____ particelle nn. _____ avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e al PAU stesso.

Le eventuali variazioni interne saranno ammesse nei limiti previsti dalle NTA del PAU, conformemente al PSC.

ART. 3

Obblighi del soggetto attuatore

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

- ad elaborare la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- ad attuare il PAU d'iniziativa privata in conformità ai progetti presentati per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano stesso;
- ad attuare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria dell'intero comparto in base al progetto esecutivo e sulla base delle prescrizioni delle NTA del PAU e dei pareri successivamente acquisiti;
- (se necessario) a realizzare le opere di urbanizzazione sotto la sorveglianza di _____;
- a cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula del presente atto, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Piano e precisamente:
 - a) strade mq _____;
 - b) parcheggi pubblici mq _____;
 - c) verde pubblico per parchi e giardini come da PAU e per servizi pubblici di quartiere;
 - d) piazzole di alloggiamento contenitori per rifiuti solidi urbani e raccolte differenziate come da PAU;
- ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alla viabilità esterna e alle reti tecnologiche generali esterne e delle seguenti opere di urbanizzazione interne all'area di intervento: a) strade e spazi di sosta e parcheggio e spazi destinati ad alloggiamento; b) contenitori per RSU e raccolte differenziate; c) fognatura bianca e nera; d) pubblica illuminazione; e) rete idrica e rete gas metano; f) rete di distribuzione dell'energia elettrica; g) rete telefonica; h) verde pubblico per parchi e giardino e/o verde attrezzato e/o verde di arredo (i parcheggi saranno realizzati completi di impianti, come da PAU approvato; essi sono da considerarsi di norma quali opere di urbanizzazione primaria);
- ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di verde pubblico attrezzato indicate nelle tavole di progetto, che dovrà essere completamente sistemato al termine del programma edilizio;
- ad assumere a proprio carico il costo del frazionamento della aree destinate a opere di urbanizzazione e le spese per i rogiti di trasferimento, nonché gli oneri fiscali di competenza;
- a cedere le aree necessarie per la realizzazione dei viali previsti dal PAU ed indicati nelle relative tavole di progetto;
- a cedere gratuitamente al Comune, entro i termini stabiliti nei successivi articoli del presente atto, le opere di urbanizzazione primaria, a collaudo avvenuto, previste nel Piano e precisamente:
 - a) strade mq _____;
 - b) parcheggi pubblici mq _____;
 - c) verde pubblico per parchi e giardini come da PAU;
 - d) piazzole di alloggiamento contenitori per rifiuti solidi urbani e raccolte differenziate come da PAU.

Il soggetto attuatore garantisce che le aree da cedere, di cui all'oggetto sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affitti agricoli;

- a iniziare le opere di urbanizzazione entro un anno dalla stipula della presente convenzione e a terminarle entro i tre anni successivi all'inizio dei lavori, che potranno essere prorogati solo in presenza di comprovati motivi, impedenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione nei termini previsti;
- a trasferire a terzi, previa autorizzazione dell'Ufficio comunale competente, le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;

- a riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione ed alle altre da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche ai finitimi interventi edificatori, per esigenze di esercizio o di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, per potere accedere a tali allacciamenti anche prima che le opere prese siano in carico al comune o _____(chi di competenza);
- a riconoscere agli Enti eroganti la possibilità di prendere in gestione le reti tecnologiche previo verbale di collaudo, contestualmente alla messa in funzione degli impianti, anche prima della presa in carico finale prevista dalla convenzione;
- ad attuare eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale per esigenze d'ordine generale, per sopraggiunte nuove situazioni di Strumento Urbanistico Generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi. Non si riterranno tali da costituire modifiche alla presente convenzione e al PAU qualora l'eventuale onere aggiuntivo a carico della proprietà risulterà non superiore al 10% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato. La proprietà si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste dell'Amministrazione Comunale in questo senso. Nel caso in cui le modifiche comportino un onere aggiuntivo la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro versamento di contributo da parte di quest'ultimo;
- in sede di progettazione edilizia, per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso dall'art. 3 del dpr 412 del 26.8.93, è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica. In particolare l'impianto per la produzione di energia termica deve essere tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno di energia primaria richiesta per la produzione di acqua sanitaria. I pannelli solari devono essere progettati in maniera tale da realizzare una perfetta integrazione con le coperture dei fabbricati e più in generale con il suo involucro.

ART.4

Oneri di urbanizzazione dovuti

Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere, prima del rilascio del permesso di costruire, l'onere relativo al contributo sul costo di costruzione e degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dei fabbricati previsti dal PAU, comparto _____.

Questi oneri saranno oggetto di puntuale definizione in sede di rilascio del Permesso di costruire.

ART. 5

Garanzie

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto del paragrafo 4, art. 8, 5° comma della legge 765/'67, ha costituito a garanzia del rimborso di costi da sostenere per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, garanzia/e fidejussoria/e o assicurativa a tempo indeterminato. La fideiussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune.

La garanzia per le opere di urbanizzazione è pari al 100% del valore di massima stimato per la loro realizzazione, come da computo metrico estimativo allegato al progetto delle opere di urbanizzazione predisposto dal soggetto attuatore.

Le spese di collaudo tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo sono a totale carico del soggetto attuatore. Il certificato di conformità edilizia ed agibilità del comparto è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione indispensabili per l'utilizzo dei fabbricati.

Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il "soggetto attuatore" autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata con

l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

ART. 6
Norme finali

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del “soggetto attuatore” o dei suoi aventi causa.

Il “soggetto attuatore”, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli lotti, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata e il costo reale ad unità di superficie o di volume.

Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita.

Il richiamo alla convenzione deve essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della presente convenzione come sopra descritto anche negli eventuali contratti preliminari.

Il mancato rispetto, da parte del “soggetto attuatore” e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.

Letto, approvato e sottoscritto

il Soggetto attuatore
