

ALLEGATO 3

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE SOTTOSOGLIA A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEGLI ONERI DI
URBANIZZAZIONE.**

COMUNE DI
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila_____addì_____del mese di_____, avanti al
sottoscritto ufficiale rogante dottor_____ notaio in_____

[opzione]

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor_____ segretario comunale del Comune
di_____ competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto
legislativo 18 agosto 2000, n. 267

Sono personalmente comparsi i signori:

A) _____ nato a _____ il _____ in qualità di Dirigente
del _____ *pro tempore* del Comune _____ che qui interviene in nome e per
conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30
marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto
2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. _____
in data _____

[opzione]

con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato
decreto legislativo n. 267 del 2000,

B) del sig. _____ nato a _____ il _____ cod. fisc. _____
resident_ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di
titolar_ della proprietà _____ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo
di _____ (provincia di _____), individuata a_ mappal_ n. _____ del
foglio n. _____ N.C.T., di mq _____;

[ovvero]

del sig. _____ nato a _____ il _____ cod. fisc. _____
resident_ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di -
_____ della società _____ con sede_ in _____
(_____), via _____, _____, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area
situata nel Comune censuario e amministrativo di _____ (provincia di _____),
individuata a_ mappal_ n. _____ del foglio n. _____ N.C.T., di mq _____;

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio [ovvero Segretario comunale] sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come "Comune" e i signori indicati alle lettere B) saranno indicati come "proponente".

Per comodità, ai fini della presente convenzione il D.Lgs. 163 del 12 aprile 2006 è indicato come "Codice" e il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 è indicato come "Regolamento unico di attuazione".

PREMESSO

- 1) che il proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- 2) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq. _____ e nel vigente Piano Regolatore generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale/del Consiglio comunale n. _____ in data _____,
[opzione] che a seguito della presentazione del Piano attuativo è stata predisposta dal Servizio Pianificazione variante contestuale al vigente Piano Regolatore Generale _____ avente ad oggetto _____;
- 3) che le aree sono classificate come segue:
 - zona omogenea « _____ - _____ » per una superficie di mq _____,
 - zona omogenea « _____ - _____ » per una superficie di mq _____,
 - zona omogenea « _____ - _____ » per una superficie di mq _____,
 - zona bianca con destinazione a nuova viabilità generale per una superficie di mq _____,
- 4) che lo strumento urbanistico di cui al precedente n. 2), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato « _____ »;
- 5) che quanto dichiarato ai precedenti nn. 2 e 3, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- 6) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

[opzione]

che sull'area gravano i seguenti vincoli:

che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è gravato da

vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

che sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267;

che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

7) che la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____;

8) che con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, è stato adottato il piano attuativo;

9) che è avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal _____ al _____, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

[eventuale]

in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;

10) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;

[eventuale]

con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;

11) che con nota prot. _____ in data _____ il Comune ha comunicato ai proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

12) che nel piano attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;

13) che nella proposta di piano attuativo si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri;

14) che ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 il proponente deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;

15) che nel piano attuativo è prevista la realizzazione:

- edifici _____ per una Superficie Utile Lorda pari a mq. _____

- opere di urbanizzazione _____ per una Superficie complessiva pari a mq. _____ ,
salvo esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del frazionamento.

Tutto quanto sopra premesso, tra le parti come sopra costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse sono parte integrale e sostanziale della presente convenzione

ART. 2 – OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e proponente in ordine alla cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano attuativo, secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 3.
2. La presente convenzione ha durata fino all'avvenuta acquisizione, al patrimonio comunale, delle opere realizzate.

ART. 3 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO

1. Il piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:
 - a) relazione illustrativa;
 - b) norme tecniche di attuazione;
 - c) elaborati grafici n. tavole;
 - d) relazione geologico-idraulica;
 - e) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;
 - f) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
 - g) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - h) elaborato planimetrico catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune;

[opzione]

nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.

2. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è stato oggetto di parere di congruità redatto dai competenti uffici comunali con prot. n. _____ del _____.

ART. 4- PROGETTAZIONE E VERIFICA

1. Il proponente si assume l'obbligo di adeguare il progetto definitivo ai fini dell'espletamento della procedura di cui all'art. 57, comma 6, del Codice, ovvero a far redigere il progetto esecutivo nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 90 ss. del Codice.
2. Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione.
3. Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 42 del Regolamento unico di attuazione, dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria¹ e l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione².
4. In ogni caso, il progetto definitivo adeguato ovvero il progetto esecutivo dovranno essere validati dal Responsabile di cui all'art. 16, comma 4.

¹ Ossia il cd. valore lordo delle opere di urbanizzazione: cfr. par. 2.1.3 nonché l'IO.4 delle Linee guida.

² Cfr. par. 2.1.3 nonché l'IO.5 delle Linee guida.

5. Spetta in ogni caso al Comune l'espletamento delle funzioni di verifica dei livelli progettuali ai sensi degli art. 44 e ss. del Regolamento unico di attuazione³ e il corrispettivo per tali attività è inserito nel quadro economico relativo alle opere da realizzare.

ART. 5- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'operatore assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate dagli elaborati del progetto definitivo, parte integrante del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

a) [...]

2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

ART. 6- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. L'operatore assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

a) [...]

[opzione]

Il piano attuativo non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e pertanto dovranno essere interamente corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria. Il corrispettivo per la mancata cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria è pari a euro _____ calcolato con la seguente modalità _____, tale importo è stato corrisposto.

ART. 7 – STANDARD QUALITATIVI

Ai fini della presente convenzione, gli standard di qualità sono a tutti gli effetti considerati opere di urbanizzazione e sottoposti alla stessa disciplina per queste previste.

ART. 8 - IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, RELATIVO SCOMPUTO E CONTRIBUTIVO CONCESSORIO.

1. Gli importi delle opere di urbanizzazione, delle quali l'operatore assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale, risultano, come da computo metrico estimativo e/o quadro economico del progetto definitivo:

- urbanizzazione primaria	Euro _____
- urbanizzazione secondaria	Euro _____
- standard di qualità	Euro _____

2. Il proponente si assume altresì di realizzare oltre lo scomputo dei corrispettivi oneri le seguenti opere di urbanizzazione:

a) [...]

³ Quando sarà data attuazione a tale disciplina con l'emanazione del decreto ministeriale di cui all'art. 46, comma 2 del Regolamento unico di attuazione.

Tali opere, in quanto non funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica e volte a risolvere criticità già esistenti, si intendono realizzate gratuitamente dal proponente⁴.

3. Qualora il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti, dal progetto definitivo, inferiore all'importo dei relativi oneri l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, al momento del ritiro del permesso di costruire, ove viceversa risulti superiore l'operatore sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

4. All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato in sede di progetto definitivo, l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune⁵.

ART. 9- CESSIONE DELLE AREE

1. Il proponente si impegna e si obbliga a cedere al Comune — che fin da ora accetta — a titolo gratuito e in quanto previsto dal piano attuativo, le aree individuate con campitura rossa nell'elaborato planimetrico allegato alla presente convenzione sotto la lettera _____ libere da vincoli, pesi e ipoteche, di superficie pari a mq. _____ salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento una volta ultimate e collaudate.

2. Il trasferimento delle aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione disciplinate dalla presente convenzione avverrà nei termini e con le modalità previste dal successivo art. 13.

ART. 10 - NORME APPLICABILI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI. NOMINA DEL RUP.

1. Poiché l'importo a base d'asta delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 8, comma 1, è inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 del Codice, ai sensi dell'art. 122, comma 8 del medesimo Codice il proponente è tenuto ad individuare il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, ad eccezione di quelle realizzate gratuitamente ai sensi dell'art. 8, comma 2, mediante l'espletamento di una procedura ai sensi dell'art. 57, comma 6 del Codice⁶.

[ovvero, ove si tratti di sole opere di urbanizzazione primaria ex art. 16, comma 2 bis, D.P.R. n. 380 del 2001 ss.mm. di importo superiore a 1.000.000 di euro non eseguite direttamente dal proponente⁷]

Poiché la presente convenzione ha oggetto la realizzazione a scomputo delle sole opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 del Codice, il proponente, ove decida di affidare le opere a terzi, è tenuto ad individuare il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione di cui alla presente

⁴ Cfr. par. 2.1.2 e IO.2 delle Linee guida.

⁵ Cfr. par. 2.1.2 e IO.2 delle Linee guida.

⁶ Cfr. par. 2.2.3 delle Linee guida.

⁷ Cfr. par. 2.2.4 delle Linee guida.

convenzione, ad eccezione di quelle realizzate gratuitamente ai sensi dell'art. 8, comma 2, nel rispetto dei principi comunitari e quindi ad invitare ad offrire almeno cinque operatori del settore⁸.

2. Per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 10 del Codice, il proponente nomina il responsabile unico del procedimento (RUP) anche per la fase di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto⁹.

4. Il RUP provvede, tra l'altro, a:

- a) richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);
- b) richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione;
- c) curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza, nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti Pubblici;
- d) ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari (l. n. 136/2010 e s.m.).

5. Il RUP provvede altresì a comunicare responsabile del procedimento designato dal Comune ai sensi dell'art. 16, comma 4:

- a) tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;
- b) il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario);
- c) l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);
- d) i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari.

ART. 11 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La realizzazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria individuate alle lett. _____ dell'art. _____ 8, comma 1 devono intervenire prima del rilascio o del formarsi di qualsiasi atto abilitante relativo agli interventi edilizi previsti dal Piano attuativo.

2. Le rimanenti opere di urbanizzazione primaria, previa autorizzazione del Comune, possono essere realizzate mediante lotti funzionali contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. In ogni caso nessun titolo abilitativo può essere rilasciato o acquisire efficacia se non sia iniziata l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione poste al servizio dell'intervento richiesto.

⁸ Cfr. par. 2.2.3 delle Linee guida.

⁹ Cfr. IO.13 delle Linee guida.

2. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.

3. Le opere di urbanizzazione secondaria devono essere realizzate entro il termine di conclusione dei lavori relativi alle opere private.

4. Nessun edificio può essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria.

ART. 12 - AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Si da atto che, salvo quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione verrà effettuato mediante procedura di cui agli artt. 57, comma 6 e 122, comma 8 del Codice ed in particolare:

- a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del Codice e del regolamento unico di attuazione;
- b) gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;
- c) gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;
- d) il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);
- e) il proponente sceglie l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- f) delle operazioni di gara dovrà essere redatto apposito verbale, contenente: elenco soggetti invitati, elenco offerenti, verifica documentazione a corredo delle offerte, eventuali cause di esclusione, nominativo dei soggetti ammessi all'apertura delle offerte, elenco offerte presentate.

[ovvero, ove si tratti di sole opere di urbanizzazione primaria ex art. 16, comma 2 bis, D.P.R. n. 380 del 2001 ss.mm.¹⁰]

Si da atto che, salvo quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente convenzione non eseguite direttamente dal proponente verrà effettuato nel rispetto dei principi comunitari e quindi con invito ad offrire rivolto ad almeno cinque operatori del settore¹¹.

2. Il proponente non può partecipare alla procedura di gara di cui al comma precedente.

¹⁰ Cfr. par. 1.6 delle Linee guida.

¹¹ Cfr. IO.10 delle Linee guida.

3. Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto è liberamente determinato dal proponente compatibilmente con gli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione.
4. Nel contratto di appalto deve essere richiamata la presente convenzione per farne parte integrante.
5. Il contratto è stipulato tra l'operatore e l'aggiudicatario, nei termini di cui agli articoli 11 e 12 del Codice.
6. Il ribasso offerto in sede di gara compete al Comune, nei limiti degli oneri a questo dovuti¹². In tal caso lo stesso, previa autorizzazione del Comune può essere mantenuto nel quadro economico dei lavori ed utilizzato, previa comunicazione e relativa autorizzazione del Comune per finanziare imprevisti o varianti ai lavori in corso. In caso di mancata comunicazione preventiva e/o autorizzazione da parte del Comune, l'importo delle prestazioni eseguite per imprevisti o varianti non è ammesso a scomputo.
7. Nel caso di opere di urbanizzazione eccedenti l'importo dell'onere di urbanizzazione scomputato, i ribassi d'asta spettano al proponente, purché l'importo delle opere da realizzare, al netto del ribasso d'asta, non sia inferiore al valore tabellare dell'onere dovuto.
8. Il ribasso d'asta spetta al proponente nel caso delle opere di cui al comma 2 dell'art. 8.
9. Il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono nominati dall'operatore ed ilizio, con oneri a proprio carico, e comunicati, con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001 al Responsabile di cui all'art. 16, comma 4.
10. Ogni maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere rimane a carico esclusivo dell'operatore.

ART. 13 - COLLAUDO¹³ E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità dell'operatore.
2. La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra l'operatore ed ilizio, il Responsabile di cui all'art. 16, comma 4, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.
3. Il collaudatore finale è nominato dal Comune, su richiesta del proponente, nel termine di 30 giorni dalla richiesta. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle spese tecniche di progetto nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico. I costi ulteriori restano ad esclusivo carico dell'operatore.
4. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

¹² Cfr. par. 2.3.1 delle Linee guida.

¹³ Cfr. par. 2.3.3 delle Linee guida.

5. Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 2, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al Responsabile di cui all'art. 16, comma 4, per l'approvazione da parte del Comune, nonché al RUP nominato dal proponente.
6. Il proponente si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati¹⁴.
7. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi dell'art. 15, comma 6, lett. b).
8. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.
9. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.
10. L'operatore edilizio è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.
11. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite a titolo gratuito con rogito notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.
12. A tal fine l'operatore edilizio consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).
13. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune vanno poste a carico dell'operatore edilizio.
14. A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma 8 e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art. 14.
15. In relazione alla particolare complessità dell'intervento ed alla prevista articolazione funzionale, è facoltà del Comune prendere in consegna stralci funzionali dell'opera eseguita a scomputo, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori, del verbale di collaudo parziale. In tal caso la fideiussione di cui al successivo art. 14 viene svincolata proporzionalmente al valore dell'opera presa in consegna.
16. Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono all'operatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

¹⁴ Cfr. IO.16 delle Linee guida.

ART. 14 - GARANZIE. INADEMPIMENTI.

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, l'operatore consegna al rappresentante del Comune garanzia fideiussoria rilasciata da _____ con le modalità di cui all'art. 75, commi 3, 4 e 7 del D.Lgs. n. 163 del 2006 di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione che risulta dal progetto definitivo e dunque per complessivi Euro _____¹⁵.
2. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.
3. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.
4. La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del precedente art. 13, comma 14, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.
3. Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui all'art. 15.
4. La garanzia deve includere la possibilità escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

ART. 15 - RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE. SANZIONI¹⁶

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico dell'operatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva l'operatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.
2. L'operatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.
3. Tutte le obbligazioni qui assunte dall'operatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, l'operatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

¹⁵ Cfr. IO.15 delle Linee guida.

¹⁶ Cfr. par. 2.3.4 delle Linee guida.

4. In caso di inosservanza da parte dell'operatore edilizio degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.
5. Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.
6. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora dell'operatore edilizio; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Responsabile di cui all'art. 16, comma 4;
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'operatore edilizio all'invito a provvedere da parte del predetto Responsabile per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal medesimo responsabile;
 - c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo all'operatore edilizio dalla convenzione soggetto attuatore dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal predetto.
7. Con la presente convenzione urbanistica il proponente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

ART. 16 – ALTA VIGILANZA

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire l'operatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela di atti illegittimamente posti in essere, *ex* articolo 21-*nonies*, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-*quinquies* della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti all'operatore mediante la presente convenzione¹⁷.
3. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

¹⁷ Cfr. par. 2.3.1 e IO.11 delle Linee guida.

4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina ai sensi della l. n. 241 del 1990 s.m. il responsabile del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione¹⁸, il quale esercita, fra l'altro, i seguenti compiti:
- a) provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi all'operatore edilizio secondo quanto previsto dal comunicato del Presidente dell'Autorità di vigilanza sui Contratti pubblici in data 21 luglio 2010;
 - b) è competente alla verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice (validazione);
 - c) coordina, acquisisce i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione;
 - d) è il referente nel rapporto con l'operatore edilizio ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall'operatore medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;
 - e) fornisce le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che l'operatore edilizio è tenuto a recepire;
 - f) svolge le funzioni di vigilanza sulla procedura di affidamento dei lavori;
 - g) nomina il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale;
 - h) affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;
 - i) rilascia al competente settore urbanistico i nulla osta allo svincolo delle fideiussioni;
 - j) segnala al responsabile del procedimento urbanistico, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere;
 - k) sospende i lavori e ne dà comunicazione al responsabile del procedimento urbanistico in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione;
 - l) coordina con il settore per il patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.

ART. 17 - CLAUSOLE FINALI

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico dell'operatore. Parimenti sono a carico dell'operatore tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere, nonché degli oneri richiesti dal Comune per la gestione tecnica e amministrativa del procedimento di realizzazione delle opere in esecuzione della presente Convenzione, da prevedersi in modo esplicito nel quadro economico delle opere medesime.

2. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

2. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di_____.

¹⁸ Cfr. par. 2.3.1 e IO.12 delle Linee guida.

