

**COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO**  
**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**PER LA REGOLAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL PIANO ATTUATIVO**  
**(Piano di lottizzazione)**  
**DELL'AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 22 "PALAZZOLO"**  
**IN SANSEPOLCRO (AR) – LOC. PALAZZOLO**

REP. N ..... ANNO 2025

L'anno ....., il giorno ..... del mese di ..... (.../.../.....) alle ore ..... presso....

.....

.....

**SONO COMPARI**

da una parte:

- L'Arch. Massimiliano Baquè, nato ad Arezzo il 08/06/1974, C.F. BQAMSM74H08A390, il quale dichiara di intervenire in questo atto in nome e per conto e nell'interesse del COMUNE DI SANSEPOLCRO, con sede in Sansepolcro, via Matteotti n. 1, C.F. 00193430519, di seguito denominato anche solo "Comune", da lui stesso rappresentato giusta Determinazione sindacale n. 12 del 25/08/2025, nella sua qualità di Responsabile di Posizione organizzativa del Servizio Urbanistica ed Edilizia, ivi domiciliato per la carica;

dall'altra parte:

- la Signora Bellucci Greta, nata a Vicenza il 03/10/1982, residente in Costabissara Loc. S. Zeno n. 10, C.F. BLLGRT82R43L840T in qualità di Amministratore unico della società "L.G.F. Corporate & Financial Advisory srl", C.F. 03324470248, con sede in via Ambrogio Fusinieri 12, Vicenza, che interviene nella presente convenzione urbanistica in quanto proprietaria esclusiva del terreno identificato al Catasto Terreni Foglio n° 79 Particelle n. 1018 e n. 953, d'ora in avanti denominata come "Soggetto Attuatore", la quale dichiara di intervenire in questo atto in qualità di proprietaria dell'area interessata dal Piano di Lottizzazione convenzionato dell'area di riqualificazione RQ22 in località "SANSEPOLCRO-PALAZZOLO",

**PREMESSO CHE:**

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... è stato approvato lo strumento urbanistico denominato VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RELATIVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA (P.d.L.) DELL'AREA DI RIQUALIFICAZIONE EX SCHEDA RQ22 – PALAZZOLO, così come ripianificata e aggiornata con il recepimento del contributo, ai sensi dell'art. 33 c. 2 della LR n. 10/2010, di Regione Toscana- Direzione Urbanistica e sostenibilità - Settore VAS e VInCA;

- i dati metrici delle quantità edificatorie, delle destinazioni d'uso e delle aree a standard pubblico o di uso pubblico sono esattamente individuate negli elaborati a corredo del P.d.L. in questione

depositati presso il Servizio Urbanistica ed Edilizia;

- il Soggetto Attuatore ha presentato, contestualmente al Piano attuativo medesimo, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria a firma dei Tecnici incaricati, che è stato approvato con la medesima Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del .....

- lo stesso Soggetto Attuatore presenterà la richiesta di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. di cui trattasi, corredato dal progetto esecutivo di tali opere, che sarà depositato presso il Servizio Urbanistica ed Edilizia e Servizio Manutenzione;

- in data 20/10/2025, P.G. interno 23633, è pervenuto al Servizio Urbanistica ed Edilizia la nota del Servizio Manutenzione con cui viene espresso parere favorevole con le seguenti precisazioni: *"1. Nell'elaborato economico "Computo Metrico Estimativo e Quadro Economico" la pag. 66 non è attinente con le opere di cui alla RQ22 Palazzolo. 2. il presente parere è riferito esclusivamente all'attività di competenza dell'UT, Manutenzione, relativo alle opere di Urbanizzazione Primaria, (sottofondi, pavimentazioni stradali, percorsi pedonali, fognature acque chiare, verde, impianto di P.I, canalizzazioni elettriche, telefoniche, gas, fognatura acque nere, acquedotto), al quale si dovranno aggiungere anche i pareri degli altri uffici competenti (P.M, Ambiente ecc). 3. successivamente al ritiro del P.d.C, prima dell'inizio lavori, (opere di Urbanizzazione) il committente dovrà comunicare il nominativo della ditta/e esecutrice/i e una terna di Tecnici Professionisti Abilitati da sottoporre all'Ufficio scrivente per la nomina del Collaudatore delle opere; in merito al citato progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. dell'area RQ22 in località Palazzolo";*

- In data 03/11/2025 P.G. interno n. 24764 è pervenuto il parere del Servizio Qualità Urbana-Ufficio Ambiente: *"...Parere favorevole alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla realizzazione della piazzola per il posizionamento di n° 2 postazioni per la raccolta dei rifiuti tramite cassonetti stradali come da Allegato D9-Opere di urbanizzazione "Planimetria particolare isola ecologica.";*

- In data 23/10/2025 P.G. interno n. 23975 è pervenuto il parere del Servizio Polizia Municipale: *"...Parere favorevole rispetto a quanto presentato nell'Elaborato "D" opere di urbanizzazione Tavola grafica D8. Nello specifico, anche a seguito di sopralluogo effettuato in loco, non emergono criticità per quanto riguarda le norme del Codice della Strada.";*

- per quanto precede si rende necessario addivenire ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della Legge n. 1150/1942, dell'art. 187 della Legge regionale n. 65/2014 e s.m.i., alla stipula di apposita convenzione per regolare i rapporti, gli oneri e gli obblighi a carico del Soggetto Attuatore al fine di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed edificazione all'interno dei lotti previsti dal P.d.L. in oggetto, fermo restando che i singoli Permessi a Costruire dovranno essere comunque oggetto di appositi progetti di dettaglio, che dovranno ottenere tutti i necessari pareri e nulla osta per il rilascio dei relativi titoli abilitativi a costruire;

- le Linee guida ANAC n. 4 prevedono che nel calcolo del valore stimato delle opere di urbanizzazione a scomputo devono essere cumulativamente considerati tutti i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria anche se appartenenti a diversi lotti, connessi ai lavori oggetto di Permesso di Costruire, Permesso di Costruire Convenzionato (articolo 28 bis D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) o Convenzione di Lottizzazione (articolo 28 L. 17 agosto 1942 n. 1150) o altri strumenti urbanistici attuativi; solo a condizione che il valore complessivo delle opere di urbanizzazione non raggiunga l'entità della soglia comunitaria sensi dell'articolo 35, comma 9, del

Codice dei Contratti, può essere applicato la deroga di cui all'articolo 16, comma 2 bis, d. P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 36, comma 4, del Codice dei Contratti pubblici; tale deroga è applicabile agli interventi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al P.d.L. in questione il cui valore stimato, come desumibile dal computo metrico estimativo, ammonta ad € 271.648,46 al netto dell'IVA;

- il sopraindicato intervenuto Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

### **TUTTO CIÒ PREMESSO,**

le sopra costituite parti, della cui identità e qualità io ..... sono certo e che mi dichiarano il possesso del codice fiscale sopra annotato,

### **CONVENGONO STIPULANO QUANTO SEGUE:**

#### **Art. 1 - Oggetto della Convenzione**

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

La presente Convenzione ha per oggetto l'attuazione, da parte del Soggetto Attuatore in premessa, degli interventi previsti nel Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata dell'area di riqualificazione RQ22-"PALAZZOLO", su aree individuate nel Catasto FABBRICATI del Comune di Sansepolcro come segue:

<b>TABELLA PROPRIETA' RQ22</b>		<b>ST mq 10.430</b>		
Foglio 79	Superficie	Proprietà	%	
P.Ila 1018 /parte	mq 9.754	L.G.F. Corporate & Financial Advisory srl	93,518%	94,869%
P.Ila 953 /parte	mq 141	L.G.F. Corporate & Financial Advisory srl	1,351%	
P.Ila 801 /parte	mq 107	Comune di Sansepolcro	1,025%	5,128%
P.Ila 805 /parte	mq 428	Comune di Sansepolcro	4,103%	
TOTALE	mq 10.430		99,997% = 100%	99,997% = 100%

La superficie catastale compresa nel Piano Attuativo risulta così articolata:

- 10.430 mq di Superficie territoriale;
- 2.800 mq di SE–Superficie edificabile massima.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

I vincoli derivanti dal presente atto verranno quindi trascritti, a cura del Comune di Sansepolcro ma con oneri a carico del Soggetto Attuatore, a valere sui terreni sopra identificati, ovvero sul Foglio 79 Particelle n. 1018 e n. 953.

Relativamente alla provenienza della proprietà il Soggetto Attuatore dichiara di aver acquisito tali beni mediante rogito numero 28191, rep. n° 128137 del notaio Paolo Daniese di Vicenza del 12 Ottobre 2020; la società "L.G.F. Corporate & Financial Advisory srl" con sede in via Ambrogio Fusinieri 12, Vicenza, è proprietaria esclusiva del Terreno di cui al Foglio 79 Particelle n. 1018 e n.

## **Art. 2 - Attuazione degli interventi edificatori**

Per la realizzazione dei singoli edifici ricompresi nel P.d.L. dovranno essere presentate specifiche istanze di Permesso a Costruire, nel rispetto del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio e delle N.T.A. del P.d.L..

Il Comune potrà rilasciare i singoli Permessi a costruire solo a seguito del rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Tutto questo fatto salvo il disposto di cui all'art.13- Obblighi vari della presente convenzione.

## **Art. - 3 Validità della Convenzione**

La validità della Convenzione è fissata in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data della stipula.

## **Art. 4 - Cessione delle aree al Comune**

Il Soggetto Attuatore, si obbliga per sé, per i propri successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune la strada di accesso ai parcheggi pubblici, i parcheggi pubblici, il verde pubblico, l'isola ecologica di quartiere, come previsti nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Permesso di costruire che sarà rilasciato successivamente alla stipula della seguente convenzione, che insistono sulle aree così individuate nel Catasto terreni del Comune di Sansepolcro:

- foglio 79, part. 1018/parte, su cui insistono quota parte di marciapiedi, strade, parcheggi e verde pubblico;

Le aree da cedere gratuitamente al Comune sono in particolare individuate nell'elaborato "Tav.B9A - Planimetria con individuazione aree da cedere al Comune" relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del Piano di lottizzazione e sono così qualificate:

- per metri quadri 350,38 circa come strada di accesso ai parcheggi pubblici e relativo marciapiede;
- per metri quadri 452,31 circa come parcheggi pubblici;
- per metri quadri 1.491,00 circa come verde pubblico;
- per metri quadri 39,30 circa isola ecologica di quartiere.

La cabina elettrica (circa mq 43,50) sarà ceduta all'Ente gestore del servizio elettrico, non viene inoltre computata, nelle aree a cessione, la superficie relativa alla pista ciclabile, ancorché all'interno del perimetro dell'area d'intervento e inserita tra le opere di urbanizzazione da eseguire, in quanto insistente nella proprietà del Comune di Sansepolcro.

L'elaborato "Tav.B9A - Planimetria con individuazione aree da cedere al Comune" del Piano di Lottizzazione sopra richiamato fa parte integrante e sostanziale della presente convenzione anche se non fisicamente allegato.

Relativamente alla strada interna di lottizzazione, l'Amministrazione ritiene di applicare il solo regime di uso pubblico senza la cessione delle aree, ai sensi di quanto previsto nella Delibera di Giunta n. 326 del 07/12/2023.

In caso di trasferimento a qualsiasi titolo le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa abbiano prestato a loro volta idonee garanzie sostitutive od integrative.

Il trasferimento delle opere realizzate sulle aree come sopra definite dovrà avvenire entro due mesi dalla data di collaudo con apposito atto.

L'esatta determinazione della superficie delle aree da trasferire dovrà avvenire con i frazionamenti.

Le spese inerenti i frazionamenti rimangono a carico del Soggetto Attuatore così come le spese per gli atti di trasferimento.

## **Art. 5 - Esecuzione opere urbanizzazione**

### **Scomputo Oneri di urbanizzazione**

Richiamati i disposti e le definizioni di cui alla Legge Regionale della Toscana n. 65/2014, il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e per i propri eredi e/o aventi causa a realizzare, a propria cura e spese, conformemente alle disposizioni e indicazioni del Piano attuativo, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed alle prescrizioni contenute nel relativo Permesso di costruire, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade e marciapiedi;
- fognatura per acque nere;
- fognatura per acque meteoriche con rete di raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito delle fognature alle reti di fognatura pubblica esistenti;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione;
- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce.

Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento dei comparti ai pubblici servizi secondo i principi perequativi definiti nell'art. 10 delle N.T.A. del P.d.L. in questione.

Per le opere e i manufatti di cui sopra, il Soggetto Attuatore è tenuto a prestare garanzia a favore del Comune e al rispetto degli obblighi disciplinari di cui agli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

La realizzazione delle predette opere da parte del Soggetto Attuatore andrà a scomputo totale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria secondo gli importi indicati nel computo metrico estimativo del progetto esecutivo delle OO.UU. relative al presente P.d.L..

Rimangono a carico del Soggetto Attuatore gli altri oneri dovuti per il rilascio del Permesso a costruire di ogni singolo intervento edilizio e l'eventuale costo di costruzione da calcolarsi al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi a costruire.

Non potranno in alcun modo considerarsi tra le opere a scomputo le opere per la realizzazione della viabilità identificata come "strada privata" o "parcheggi e aree private" (così come indicato nelle tavole allegate), così come i relativi allacci alle reti dei sottoservizi, illuminazione e opere di manutenzione.

### **Art. 5 bis - Fasi di attuazione del piano di lottizzazione in rapporto alle opere di urbanizzazione**

Il Piano di Lottizzazione dovrà essere realizzato nel rispetto delle seguenti fasi:

- Rilascio del Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione;
- Inizio lavori delle opere di urbanizzazione;
- Realizzazione almeno delle seguenti opere di urbanizzazione:

1. Formazione dei piani strada e parcheggi (scotico terreno vegetale minimo cm 40 prove di piastra sottofondi valutazione stabilizzazione sottofondo, posa in opera di massicciata pezzatura mm 20/100 spessore minimo cm 40 costipato) con livellamento dei piani attuali ed eventuale riporto di

ghiaietto di piccola pezzatura;

2. Viabilità di servizio alla lottizzazione con messa in opera dei vari strati della massicciata stradale come sopracitato;

3. Messa in opera della rete di raccolta acque piovane della strada e del parcheggio (pozzetti con forazze, griglie con collegamento alla rete fognante esistente);

4. Rete fognante delle acque scure e delle acque chiare ed allacciamento alla rete comunale di zona;

5. Rete idrica ed allacciamento all'acquedotto comunale di zona;

6. Rete di distribuzione dell'energia elettrica ed allacciamento alla rete di zona;

7. Rete telefonica e predisposizione canalizzazioni fibra ottica, allacciamento alla rete di zona;

8. Condotte e pozzetti dell'illuminazione pubblica (previa verifica progetto Illuminotecnico);

9. Realizzazione isola ecologica con relativo allaccio alla fognatura (acque nere);

Alla verifica da parte del Tecnico collaudatore nominato dal Comune della effettiva avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti da 1 a 9 e loro collaudo parziale, da rilasciare comunque entro 30 giorni dalla Comunicazione della Ditta di avvenuta esecuzione delle opere di cui al precedente elenco, potrà darsi corso al rilascio dei Permessi a costruire relativi agli edifici privati e loro pertinenze.

Solo a seguito di esito positivo della verifica di cui al precedente elenco saranno rilasciabili i titoli autorizzativi per:

10. Realizzazione degli edifici privati e delle loro recinzioni;

11. Realizzazione almeno delle seguenti ulteriori opere di urbanizzazione:

- Sedime dei parcheggi e viabilità di servizio alla lottizzazione con messa in opera di materiale arido stabilizzato granulometria mm 0-20, spessore minimo cm 15;

- Montaggio dei cordoli a delimitazione dei parcheggi ed aree verdi, aiuole spartitraffico ecc.;

- Pavimentazione stradale in conglomerato bituminoso binder su viabilità, granulometria mm 0-20, spessore minimo cm 10;

- Pavimentazione per esterni in masselli in cls autobloccanti posti in opera su idoneo strato di sabbia/ghiaia su area parcheggi pubblici;

- Messa in opera dei punti luce e delle linee elettriche di collegamento alla rete pubblica di zona;

- Sistemazione aree a verde con riporto e livellamento di terreno vegetale, con semina di prato e messa a dimora di alberi e arbusti ornamentali, realizzazione impianto irriguo e montaggio delle opere di arredo delle aree verdi.

- Presentazione fine lavori delle opere relative agli edifici privati e relative pertinenze che potrà essere effettuata solo a seguito di esito positivo della verifica da parte del Tecnico collaudatore nominato dal Comune della effettiva avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente punto 11, e loro collaudo parziale;

- Realizzazione di strato di conglomerato bituminoso tappeto di usura spessore minimo cm 3 compattato granulometria mm 0-10 o 0-5 sulla viabilità, realizzazione della segnaletica verticale ed orizzontale;

Al collaudo finale (da rilasciare comunque entro 30 giorni dalla Comunicazione della Ditta di avvenuta esecuzione delle opere di cui al precedente punto 11) potrà effettuarsi la presa in carico delle opere di urbanizzazione e la presentazione delle attestazioni di agibilità degli edifici privati che

potrà avvenire solo a seguito della avvenuta esecuzione di quanto previsto al precedente punto 10. Le fasi di cui sopra possono attuarsi anche per stralci funzionali, se stabiliti nel Piano attuativo approvato o comunque previamente concordati con il Comune.

#### **Art. 6 - Condizioni per l'affidamento ed esecuzione dei lavori di urbanizzazione**

Il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Sansepolcro, anche per i propri successori e aventi causa, a provvedere alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria come evidenziate negli elaborati del progetto esecutivo redatto in conformità ai contenuti grafici e normativi del P.d.L. approvato con Delibera Consiglio Comunale n. .... del ....., e nel rispetto delle precisazioni contenute nel parere favorevole prot. int. 23633 del 20/10/2025 del Servizio Manutenzione: *“1. Nell’elaborato economico “Computo Metrico Estimativo e Quadro Economico” la pag. 66 non è attinente con le opere di cui alla RQ22 Palazzolo; 2. il presente parere è riferito esclusivamente all’attività di competenza dell’UT, Manutenzione, relativo alle opere di Urbanizzazione Primaria, (sottofondi, pavimentazioni stradali, percorsi pedonali, fognature acque chiare, verde, impianto di P.I, canalizzazioni elettriche, telefoniche, gas, fognatura acque nere, acquedotto), al quale si dovranno aggiungere anche i pareri degli altri uffici competenti (P.M, Ambiente ecc). 3. successivamente al ritiro del P.d.C, prima dell’inizio lavori, (opere di Urbanizzazione) il committente dovrà comunicare il nominativo della ditta/e esecutrice/i e una terna di Tecnici Professionisti Abilitati da sottoporre all’Ufficio scrivente per la nomina del Collaudatore delle opere”;*

Essendo l'importo delle opere di urbanizzazione inferiore alla soglia comunitaria ai sensi dell'articolo 14 del Codice dei contratti, non trova applicazione tutta la normativa del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. concernente l'appalto di lavori pubblici, pertanto la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione potrà essere appaltata dal Soggetto Attuatore secondo criteri di libero mercato.

Il Soggetto Attuatore si impegna altresì ad osservare e far osservare le modalità esecutive previste dalle disposizioni nel Capitolato Generale dei Lavori dello Stato per le singole categorie di opere, nonché tutto quanto previsto nelle prescrizioni contenute nel Permesso di costruire da rilasciare in merito al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità al P.d.L. approvato con D.C.C. n. .... del .....

Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore ed, in ogni caso:

- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166;
- b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.T. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
- c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

Il Soggetto Attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto;
- b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale comprese tabelle di indicazione toponomastica.

Il Soggetto Attuatore si impegna a sostenere comunque l'intero costo delle opere secondo l'importo indicato nel Computo allegato al progetto esecutivo. Se l'importo delle opere dovesse risultare inferiore all'importo determinato in applicazione delle attuali tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione il Soggetto Attuatore sarà tenuto al pagamento al Comune della differenza.

Il collaudo delle opere rimane a carico del Soggetto Attuatore e dovrà avvenire di concerto con gli Uffici Tecnici comunali.

#### **Art. 7 - Opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale**

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- eventuali strade private a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata;
- passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

#### **Art. 8 - Tempi di esecuzione**

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione previste all'interno del progetto esecutivo delle OO.UU. redatto in conformità al Piano attuativo approvato con Deliberazione di C.C. n. .... del ....., come specificate nel progetto esecutivo pervenuto in data 04/08/2025 con nota P.G. n. 17728, integrato con note P.G. n. 20969 e n. 20970 del 16/09/2025 e successivamente con note P.G. n. 23380 e 23384 del 16/10/2025 e nel rispetto delle prescrizioni che saranno contenute nel relativo Permesso di costruire, entro 48 mesi dalla stipula della presente convenzione.

#### **Art. 9 - Controllo, Direzione Lavori, Contabilità**

Il Soggetto Attuatore prima dell'inizio dei lavori provvederà a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale le generalità del Tecnico nominato per la Direzione dei Lavori e per le funzioni di Coordinatore per la sicurezza in fase esecutiva, quelle della ditta esecutrice, nonché di tutte le altre eventuali ditte alle quali sarà affidata l'esecuzione di parte dei lavori.

Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre ad ottemperare a tutte le prescrizioni normative inerenti la sicurezza e la salute dei lavoratori nel cantiere, compresa la predisposizione del piano di sicurezza e della notifica preliminare nel rispetto delle normative vigenti. In particolare la ditta esecutrice delle



opere di urbanizzazione assumerà tutti gli obblighi previsti nei propri confronti ed in quelli delle altre ditte di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii..

L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà alla nomina del collaudatore tecnico amministrativo in corso d'opera, sulla base della terna dei nominativi comunicati dal Soggetto Attuatore, e ne darà comunicazione al Soggetto Attuatore stesso.

Per ogni categoria di lavoro dovrà essere rilasciato apposito certificato di collaudo rilasciato dalle rispettive aziende o enti di gestione dei rispettivi servizi (acquedotto, gasdotto ecc.);

La contabilizzazione dei lavori dovrà essere redatta secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici e la documentazione contabile sarà corredata di Documento Unico di Regolarità Contributiva, acquisito ad inizio lavori, ad ogni SAL ed alla ultimazione lavori; l'onere dell'incarico per DD.LL. e collaudatore tecnico amministrativo rimane a carico del Soggetto Attuatore.

#### **Art. 10 - Manutenzione e consegna delle aree e delle opere**

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico del Soggetto Attuatore fino all'approvazione del collaudo finale.

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere asservite all'uso pubblico, per le quali non è prevista la cessione al Comune, resta a carico del Soggetto Attuatore anche dopo l'approvazione del collaudo finale.

Per quelle opere che siano state oggetto di collaudo parziale, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata si intende trasferito al Comune medesimo.

Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi suddetti gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal Soggetto Attuatore o da sui aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal Soggetto Attuatore; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui alla presente convenzione.

Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico del Soggetto Attuatore fino alla ultimazione delle operazioni di collaudo.

Fino all'approvazione del collaudo finale, il Soggetto Attuatore deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione.

Fino all'approvazione del collaudo finale, resta in capo al Soggetto Attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

Rimarranno comunque a totale carico dei privati i costi per illuminazione, allacci alle reti dei sottoservizi e opere di manutenzione della viabilità interna privata di uso pubblico identificata come "strada privata d'uso pubblico" nell'elaborato "Planivolumetrico – Tav. p5-Planimetria delle aree permeabili" del piano di lottizzazione, ricadente all'interno della particella 1018 del foglio catastale 79.

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere relative alla suddetta strada di

lottizzazione interna privata, ancorché di uso pubblico, resta a carico del Soggetto Attuatore anche dopo l'approvazione del collaudo finale.

Rimarranno pertanto a totale carico dei privati i costi per illuminazione, allacci alle reti dei sottoservizi e opere di manutenzione della viabilità identificata come "strada privata", ricadente all'interno della particella 1018 del foglio catastale 79.

#### **Art. 11 - Cauzione**

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi relativi alla esecuzione delle opere, nel rispetto degli obblighi disciplinari di cui agli artt. 1667,1668,1669 del Codice Civile, prima del rilascio del Permesso a costruire relativo alle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, comprese tra quelle indicate dal Decreto Presidenziale n. 1309 del 29/07/1948, e quelle ricomprese nel Decreto Ministeriale del 15 aprile 1992, il Soggetto Attuatore presenterà la polizza fidejussoria dell'importo di € 328.694,636 (diconsi euro trecentoventottomila seicentonovantaquattro e seicentotrentasei), come determinato in base al computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione oltre all'IVA, incrementato del 10%, stipulata presso ....., agenzia di ....., N° polizza .....

Detta polizza fidejussoria dovrà soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio della preventiva escussione di cui al 2 comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere sentenza giudiziaria, autorizzando il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

L'utilizzo della garanzia da parte del Comune dovrà essere preceduta da formale contestazione e con concessione di almeno trenta (30) giorni per la regolare esecuzione di quanto richiesto.

La mancata o incompleta esecuzione delle opere previste autorizzerà l'amministrazione Comunale, previo preavviso da notificare alla Ditta, a provvedere d'Ufficio, utilizzando le somme garantite dalla cauzione. Tale cauzione sarà progressivamente svincolata a decorrere dal raggiungimento di un importo dei lavori eseguiti, attestato mediante stati di avanzamento lavori o analogo documento, pari al 50% dell'importo garantito. Al raggiungimento dell'importo dei lavori eseguiti di cui al precedente periodo, la cauzione sarà svincolata in ragione del 50% dell'ammontare garantito; successivamente si procederà allo svincolo progressivo di un 5% dell'iniziale ammontare per ogni ulteriore 10% di importo dei lavori eseguiti. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidette, non è automatico ma dovrà essere autorizzato dal Comune previa acquisizione della relativa documentazione e collaudi parziali. L'ammontare residuo, pari al 25% dell'iniziale importo garantito, sarà svincolato dopo il collaudo tecnico amministrativo e dopo la cessione delle opere al Comune. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

#### **Art. 12 - Agibilità e/o abitabilità**

Tenuto comunque conto che, prima del rilascio dei Permessi di Costruire, dovranno essere già state eseguite le opere di urbanizzazione necessarie per garantire l'accessibilità ai lotti e dovrà essere stato realizzato il conseguente collaudo, fatta eccezione per le opere di finitura del manto stradale (tappetino), e dovrà essere stata formalizzata la cessione delle aree di cui al precedente

articolo 4, il deposito dell'attestazione di agibilità e/o abitabilità è subordinato all'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo, anche parziale per stralci funzionali relativi ai singoli lotti, fatta eccezione per le opere di finitura del manto stradale (tappetino).

#### **Art. 13 - Obblighi vari**

Per quanto non espressamente richiamato si fa riferimento alle norme del Codice Civile ed alle disposizioni di Legge che regolano i vari rapporti. Le spese della presente Convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore. Tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione si intendono assunti, anche quando non specificato, dal Soggetto Attuatore e dai suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e devono essere espressamente richiamati negli atti di vendita.

#### **Art.14 - Allegati**

Formano parte integrante della presente convenzione anche se non fisicamente allegati i seguenti atti e documenti:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del ..... di approvazione definitiva del Piano attuativo (P.d.L.) con i relativi allegati;
- il progetto esecutivo delle OO di UU pervenuto in data 04/08/2025 con nota P.G. n. 17728, integrato con note P.G. n. 20969 e n. 20970 del 16/09/2025 e successivamente con note P.G. n. 23380 e 23384 del 16/10/2025 ed, in particolare, la planimetria delle aree da cedere al Comune "TAV. B9A -Planimetria con individuazione aree da cedere al Comune ad opere di urbanizzazione eseguite", le planimetrie del progetto delle Opere di Urbanizzazione, la Relazione tecnica-economica OO di UU, il Computo metrico-estimativo OO di UU e la dichiarazione dei Tecnici progettisti che quanto rappresentato nei grafici di progetto delle OO di UU trova riscontro nel computo metrico estimativo.

Io ..... , richiesto dalle parti, ho ricevuto il presente atto scritto su n. ... fogli di carta di cui sono state occupate n. .... facciate e quanto della presente per il verbale di chiusura e da me letto alle parti, unitamente agli allegati, che dichiarandolo conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono come segue:

Letto, approvato e sottoscritto,

per il SOGGETTO ATTUATORE

.....

per il Comune  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
URBANISTICA ED EDILIZIA

.....