

CONVENZIONE PER REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPARTO D.5.5 – ZONE DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI (area Via Stazione -Sant’Isidoro – rotatoria)

Il \_\_\_\_\_  
in \_\_\_\_\_ e nel mio studio. Innanzi a me Dott. \_\_\_\_\_, Notaio iscritto al  
Ruolo dei Distretti Riuniti di \_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_, Via  
\_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_,

**SI COSTITUISCONO**

1) il **COMUNE DI GROTTAZZOLINA**, con sede in Grottazzolina, Corso Vittorio Emanuele II n. 56, cod. fisc. 81001170448, in persona di \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nella sua qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico – LL.PP./Patrimonio ove domiciliato per la carica, legittimato alla firma del presente atto in virtù di decreto sindacale n. \_\_ del \_\_\_\_\_.

2) Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, cod. fisc. \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ codice fiscale e partita IVA \_\_\_\_\_, che interviene al presente atto in qualità di \_\_\_\_\_.

I costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, non richiedono l'assistenza dei testimoni.

**PREMETTONO**

- che a seguito di presentazione di un progetto per la realizzazione di una struttura commerciale di nuova realizzazione, in attuazione del Comparto D 5.5 Zone Distributive e Commerciale, ubicato nel Comune di Grottazzolina, in strada S. Isidoro il Comune richiede la realizzazione e necessaria cessione delle opere di urbanizzazione primaria, in area oggi di proprietà della Gross Invest S.r.l., la cui spesa è da scomputare dagli oneri di urbanizzazione primaria prima del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione dell'edificio;
- che tale area, identificata al Catasto Terreni nel Comune di Grottazzolina, al foglio 5 con le particelle 104, 660 è oggetto della presente convenzione per la realizzazione delle opere correlate;
- che il marciapiede lungo la Strada S. Isidoro, che insiste sulla particella 202 verrà realizzato dall'Amministrazione Comunale, come da progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° n. 95 del 09.08.2022 “LAVORI DI MESSA IN SICREZZA STRADE”;
- che complessivamente l'area da cedere necessariamente al Comune di Grottazzolina ha la consistenza di mq 1.812,00;
- che il progetto delle opere di urbanizzazione è stato esaminato dal Servizio Urbanistica dell'Ufficio Tecnico Comunale di Grottazzolina, il quale ha espresso parere favorevole alla sua approvazione;
- che il proprietario ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

si conviene e si stipula quanto segue:

**ART. 1**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

**ART. 2**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'area indicata in premessa avverrà in conformità alle previsioni del progetto approvato e alla presente convenzione, nonché nella piena osservanza delle norme di regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione allegate allo strumento urbanistico vigente, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

La presente convenzione entra in vigore il giorno stesso della sua registrazione, per una durata di anni 3 (tre), salvo proroga concessa dal Comune;

**ART. 3**

Il proprietario, in relazione al disposto del paragrafo 1, 5° comma dell'art. 28 della legge 17/08/1942 n.1150 e successivi aggiornamenti e modifiche, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Grottazzolina l'area necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggio pubblico), per una superficie complessiva di mq 1.812,00 (metri quadrati milleottocentododici/00).

#### **ART. 4**

La cessione delle aree di cui all'art. 3 dovrà avvenire con atto pubblico una volta che le opere saranno ultimate e approvato da parte del Comune il certificato di collaudo.

#### **ART. 5**

Il proprietario in relazione al disposto dell'art.28, comma 5, della legge 1150 del 17/08/1942 e successivi aggiornamenti e modificazioni, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. , si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione, in osservanza delle disposizioni contenute nell'Art.32 del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 - "Codice dei Contratti ", con le relative indicazioni tipologiche dei materiali da usare:

##### **A - Parcheggio con spazi di manovra e spazi per la sosta lungo Strada S. Isidoro**

- fondazione stradale in stabilizzato e pietrisco di montagna spessore minimo cm 35;
- pavimentazione degli spazi di manovra eseguita in conglomerato bituminoso tipo binder chiuso spessore cm 7 e soprastante tappetino in conglomerato bituminoso spessore minimo cm 3;
- pavimentazione degli spazi per la sosta eseguita con masselli autobloccanti in cls su sottofondo in graniglia 4/7;
- cordoli in c.a.v. e zanella in c.l.s. spessore minimo cm 15;

##### **B - Fognatura**

- dovrà essere prevista una linea fognaria per acque bianche, con tubazioni prefabbricate con miscela a base di policloruro di vinile plastificato (rigido) con caratteristiche e spessori conformi alla norma vigente serie SN8, con giunto del tipo a bicchiere completo di anello elastomerico;
- letto di sabbia;
- caditoie in ghisa DN 400 e pozzetti in cav. a tenuta perfettamente stagna, sia sul fondo che sugli allacci con la linea;

##### **C - Impianto pubblica illuminazione**

- come da norme ENPI-CEI. saranno installati apparecchi di tipo " Italo 1 0F2H1 STU-S 4.7-3M DA" con palo conico da lamiera diritto zincato di altezza mm. 8800; ogni palo è dotato di pozzetto ad assoluta tenuta stagna; tutte le linee dovranno essere poste all'interno di tubazioni rigide in pvc, in modo da essere totalmente sfilabili senza demolizioni stradali.

##### **D- Segnaletica stradale verticale ed orizzontale**

Tutte le segnalazioni dovranno essere concordate con il comando dei vigili urbani, che dovrà consegnare all'U.T.C. specifico verbale da allegare agli atti, la mancanza della segnaletica darà luogo alla non collaudabilità dell'opera.

Tutti i segnali verticali dovranno essere realizzati in materiali di buona qualità e di bassa manutenzione; a tale scopo il proprietario dovrà presentare all'Ufficio Patrimonio e Manutenzione un campione dei materiali da usare, con le specifiche caratteristiche tecniche, su apposita scheda, della ditta fornitrice e da questa sottoscritta.

##### **E- Allaccio delle reti tecnologiche del parcheggio alle reti esistenti**

Tutti gli allacci dovranno essere concordati con il competente ufficio e dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni tecniche dello stesso; di tali indicazioni dovrà essere redatto un verbale che, controfirmato dalle parti, farà parte integrale della documentazione della realizzazione del parcheggio.

Dovrà inoltre essere lasciata una predisposizione per allaccio idrico ed elettrico.

#### **ART. 6**

Il progetto del parcheggio è di tipo esecutivo e pertanto alla presentazione dello stesso seguirà relativo Permesso di Costruire.

#### **ART. 7**

Il Comune rilascerà il Permesso di Costruire con l'impegno da parte della società proprietaria di eseguire e cedere le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 5, entro i periodi di tempo di seguito elencati:  
**ENTRO DICIOOTTO MESI DALLA DATA DELLA FIRMA DELLA PRESENTE CONVENZIONE:**

a - tutte le opere del parcheggio, ad eccezione del manto di usura della carreggiata, della pavimentazione dei marciapiedi e di altre opere minori di finitura corrispondente al seguente stato dei lavori: scavi e rinterrati, ricarica stradale completa, massicciata, intasamento superficiale, marciapiedi, cordoli stradali e zanelle.

**ENTRO VENTIQUATTRO MESI DALLA DATA DELLA FIRMA DELLA PRESENTE CONVENZIONE:**

a - L'impianto di illuminazione pubblica, comprese le canalizzazioni complete di pozzetto di allaccio alla rete esistente e pozzetti di allaccio alla rete pubblica;

b - La rete fognaria delle acque bianche, comprese le canalizzazioni complete di pozzetto di allaccio alla rete esistente;

c - Eventuali reti tecnologiche necessarie all'allaccio alle reti pubbliche del fabbricato, retrostante il parcheggio, da ubicare preferibilmente nella fascia ubicata ad ovest;

**ENTRO TRENTASEI MESI DALLA DATA DELLA FIRMA DELLA PRESENTE CONVENZIONE:**

tutte le restanti opere, corrispondenti allo stato dei lavori necessario per la collaudabilità del parcheggio, compresa la segnaletica orizzontale, verticale e la piantumazione del verde.

L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire secondo le modalità stabilite dalle vigenti norme.

In fase esecutiva la Direzione Lavori dovrà fornire adeguata documentazione fotografica delle fasi lavorative dei sottoservizi.

L'Ufficio Tecnico Comunale avrà l'onere del controllo del rispetto dei tempi di esecuzione delle opere secondo quanto previsto dalla presente convenzione, segnalando tempestivamente gli eventuali ritardi all'Amministrazione Comunale, per i successivi provvedimenti.

Se la esecuzione delle opere previste non verrà effettuata nei tempi di cui alla presente convenzione, il Comune di Grottazzolina intimerà al proprietario il rispetto degli stessi.

Il proprietario dovrà effettuare i lavori entro e non oltre i successivi sessanta giorni; se a seguito di sopralluogo si constatasse che il proprietario non abbia eseguito le opere nei tempi prescritti dalla intimazione, il Sindaco provvederà a sospendere il permesso di costruire rilasciato, fino a quando il proprietario non avrà regolarizzato le opere in rapporto ai tempi di convenzione.

In caso di ritardo superiore a 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi, l'Ente provvederà, previo preavviso di 30 (trenta) giorni, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione mancanti e/o avvalendosi dell'istituto fideiussorio previsto dall'art. 11.

#### **ART. 8**

Le opere di cui all'art. 5, assieme all'area su cui esse saranno realizzate, passeranno gratuitamente in esclusiva proprietà del Comune; tutti gli oneri, le spese notarili di trasferimento e fiscali saranno totalmente a carico del proprietario; le opere di cui sopra potranno essere consegnate al Comune solo alla loro ultimazione, previa verifica ed approvazione del certificato di collaudo da parte del Comune a spese del soggetto attuatore.

Fino all'emissione e approvazione del certificato di collaudo, l'efficienza e la completa manutenzione delle opere dovranno essere assicurate dal proprietario.

#### **ART. 9**

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire dell'edificio destinato ad attività commerciale, il proprietario ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, è tenuto a corrispondere al Comune il contributo commisurato al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione secondaria di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con le modalità e le garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale e nell'importo che risulterà dalla applicazione dei regolamenti regionali e comunali vigenti al momento del rilascio stesso.

#### **ART. 10**

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire sarà determinato l'importo degli Oneri di Urbanizzazione di cui all'art.16 del DPR 380/2001 e s.m.i; il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

Il rilascio del Permesso di Costruire in base alle determinazioni che l'Amministrazione Comunale assumerà, sarà subordinato al versamento di parte della quota di contributo, alla sottoscrizione di impegnativa relativa ai versamenti, nonché alla prescrizione di idonea garanzia.

#### **ART. 11**

Il proprietario, in relazione al disposto dell'art. 28 della Legge I7/08/1942 n.1150 e successivi aggiornamenti, consegna la polizza fideiussoria a prima richiesta del \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ dell'importo di Euro \_\_\_\_\_ diconsì (\_\_\_\_\_), pari al 100% (cento per cento) della previsione di spesa delle opere da eseguire + IVA al 10% (dieci per cento), a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere di urbanizzazione e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi; per quanto sopra la cauzione non potrà essere ne' diminuita ne' frazionata e potrà essere svincolata solo con autorizzazione del Responsabile dell'Area Urbanistica dopo l'avvenuto collaudo e presa di possesso da parte del Comune di Grottazzolina delle opere previste.

#### **ART. 12**

Qualora, in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la garanzia prestata, non copra pienamente l'esecuzione delle opere al cui costo è riferita, il Comune ha la facoltà di chiedere in qualsiasi momento una integrazione della stessa in ragione dell'aggiornamento dei costi reali con riferimento al 100% (cento per cento) dell'aumento dei materiali da costruzione e della mano d'opera elencati sulla stima allegata al progetto del parcheggio

#### **ART. 13**

Per le opere di competenza del proprietario e da questi direttamente eseguite, di cui all'art. 5 del presente atto, dovranno essere rispettati i progetti esecutivi approvati e si dovrà sottostare alle norme e disposizioni ENPI, CEI, ENEL, AST, di cui si dovrà presentare autorizzazione scritta o equivalente nulla osta, allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei competenti Organi Tecnici e alle disposizioni del Direttore dei Lavori.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi sopracitati e il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi in sostituzione del proprietario, ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando questi non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a 30 giorni (trenta giorni).

#### **ART. 14**

Gli impianti e tutti i servizi, nonché le opere (parcheggio, rete fognatura acque bianche e nere, pubblica illuminazione, ecc...) di cui all'art. 5 del presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà del Comune di Grottazzolina dietro sua richiesta, quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di prevalenti interessi pubblici a norma di legge, comunque entro e non oltre 6 (sei) mesi da quando sia stata accertata l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte da parte del Comune.

Con il passaggio delle opere viene trasferito al Comune anche l'area e l'onere di manutenzione straordinaria delle stesse che fino a tale passaggio è di esclusiva competenza del proprietario.

Il Comune si impegna per un periodo di 15 (quindici) anni a decorrere dall'atto di cessione del parcheggio pubblico a mantenere lo stesso libero (anche da mercati rionali) e gratuito, il proprietario, a sua volta prende in carico la manutenzione ordinaria dell'area parcheggio per il periodo di cui sopra.

#### **ART. 15**

Il proprietario, ultimati i lavori di urbanizzazione previsti all'art. 5 del presente atto, può chiedere il collaudo al Responsabile dell'Area Urbanistica e Gestione del Territorio; questi, fatti salvi i disposti degli artt. 13 e 14, entro 1 (uno) mese procederà a collaudo, ed entro i 3 (tre) mesi successivi dal positivo esito del collaudo, provvederà all'acquisizione delle opere medesime assieme all'area su cui esse sono state realizzate attraverso atto pubblico di trasferimento.

#### **ART. 16**

In caso di alienazione, il proprietario originario dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla convenzione stipulata, facendone specifica menzione nell'atto di passaggio di proprietà; di tale alienazione dovrà essere effettuata specifica comunicazione al Comune da parte del proprietario.

Il nuovo proprietario ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

#### **ART. 17**

Nei pressi dell'area oggetto della presente convenzione il Comune di Grottazzolina ha programmato, in collaborazione con l'Ente gestore dello smaltimento delle acque reflue, la realizzazione del collettore fognario per acque bianche.

Nel caso che, a fine lavori, il collettore fosse ancora in fase di realizzazione, l'agibilità dell'immobile potrà essere concessa purché il proprietario garantisca sistemi di scarico delle acque, anche in ricettori alternativi e temporanei, a cura della ditta richiedente.

#### **ART. 18**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del Proprietario, che si riserva di chiedere le relative agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Sottoscritto alle ore \_\_\_\_\_

Consta di \_\_\_\_\_ fogli per \_\_\_\_\_ facciate e parte della presente.

Grottazzolina li \_\_\_\_\_

- Responsabile Ufficio Tecnico – LL.PP./Patrimonio di Grottazzolina \_\_\_\_\_

- Gross Invest S.r.l. \_\_\_\_\_