

## SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE URBANISTICA

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di opere private ad uso pubblico,

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_,  
in Fontevivo in \_\_\_\_\_ innanzi a me \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_ ed  
iscritto al Collegio Notarile di Parma sono presenti i signori:

- Sig. Mattia Scaramuzza, nato a Parma (PR) il 22.10.1986, residente a Salsomaggiore Terme (PR), in Via Sette Fratelli Cervi n. 5, legale rappresentante della Scaramuzza Fabrizio S.r.l. con sede legale a Salsomaggiore Terme (PR) in Strada San Giuseppe n. 24/A, C.F. e P.I. n. 01779250347 (Soggetto attuatore);
- COMUNE DI FONTEVIVO, in persona del Responsabile del Settore VI: Assetto e uso del Territorio – SUAP - Ambiente e Protezione Civile \_\_\_\_\_ nominata con Decreto sindacale prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che interviene in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n° \_\_\_\_\_;

### PREMESSO che:

- la ditta Scaramuzza Fabrizio S.r.l. è proprietaria di un'area posta nel Comune di Fontevivo in Strada Ronchi n. 57 nella Frazione di Castelguelfo, censita al Catasto Terreni del Comune di Fontevivo al Foglio n. 25, Particelle nn. 270, 271, 443 e 451 ed al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio n. 25, Particelle nn. 216 sub. 1+3 e 216 sub. 2;
- la ditta Scaramuzza S.r.l. ha depositato nell'archivio digitale del Comune di Fontevivo PdC convenzionato (di seguito solo PdC) SUAP/SUE n. \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_;
- per la realizzazione delle opere private ad uso pubblico/opere pubbliche si deve ora procedere alla stipulazione della convenzione urbanistica di attuazione della proposta di cui al PdC Convenzionato;
- la superficie totale dell'area oggetto di intervento si estende per 34.351 mq. ed è classificata negli strumenti urbanistici vigenti e adottati come segue:
  - o UP 7 – Sub. Ambiti delle Attività Industriali (SAI);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 20/12/2012 il Comune di Fontevivo ha approvato il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 20/12/2012 il Comune di Fontevivo ha approvato il R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio), oggetto di varianti adottate ed approvate;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 26/7/2017 il Comune di Fontevivo ha approvato il P.O.C. (Piano Operativo Comunale), oggetto di varianti adottate ed approvate;
- il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 19/12/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”;
- la nuova Legge Regionale si pone la finalità del riuso, della rigenerazione urbana e del recupero di fabbricati abitativi mediante interventi di riqualificazione energetica e miglioramento sismico;
- l’art. 4, commi 1 – 2 e 3 della richiamata L.R. 24/2017 concede ai Comuni la possibilità, nel corso del periodo transitorio, di individuare una parte delle previsioni urbanistiche del PSC per cui consentire l’immediata attuazione attraverso accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all’art. 38 della L.R. 24/2017 stessa o il rilascio di permessi di costruire convenzionati di cui all’art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 preceduti da una delibera di indirizzo, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, che definisca i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti con cui saranno valutate le proposte avanzate dai privati e sia verificata la loro rispondenza all’interesse pubblico;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Comune di Fontevivo ha assunto il P.U.G. (Piano Urbanistico Generale);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Comune di Fontevivo ha approvato il P.U.G. (Piano Urbanistico Generale);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Comune di Fontevivo ha approvato la bozza di convenzione per il rilascio del nulla osta all’esecuzione dei predetti lavori, dando atto che ogni modifica sostanziale che si rendesse necessaria comporterà una revisione dei patti convenzionali,

Visti:

- la legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444 e integrazioni;
- il Testo Unico 267/2000;
- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- Decreto Legge n.133 del 2014, convertito con legge n.164 del 2014;
- la legge regionale 15/2013 e successive modifiche e integrazioni;
- il D.Lgs. n.163/2006 come modificato dal D.Lgs 152/2008 e dal D.Lgs 50/2016 e dal D.Lgs 56/2017;

- la legge n. 241/1990 come modificata dalla legge n. 15 /2005 e successive modifiche e integrazioni;
- la L.R. 24/2017 e successive modifiche e integrazioni;
- il PSC, POC e RUE del Comune di Fontevivo;
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 23/09/2019, esecutiva, avente ad oggetto: "Recepimento della Deliberazione dell'assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione.";

#### **Preso atto che**

- l'opera privata ad uso pubblico proposta dalla ditta Scaramuzza S.r.l. è condivisa con l'Amministrazione Comunale e risponde alle esigenze e alle criticità presenti in loco;
- l'intervento rientra nella fattispecie di cui all'art. 20 del D.lgs 50/2016 prevede che *"...Il presente codice non si applica al caso in cui un amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto dell'articolo 80 ";*
- ~~—la finalità della presente convenzione, a conclusione di tutto l'iter già avviato e le attività già espletate consiste nel superare una serie di criticità di carenza di parcheggi presenti il loco;~~
- i soggetti sopra elencati hanno espresso formale adesione all'attuazione dell'opera in oggetto e quindi alla conseguente sottoscrizione del presente accordo;

#### **Tutto ciò premesso**

- Il Soggetto attuatore si obbliga espressamente, per sé medesimo e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione degli interventi oggetto di PdC Convenzionato di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

#### **Articolo 1**

##### **DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE**

1. I soggetti attuatori si impegnano a dare esecuzione alla PdC secondo gli elaborati di progetto, con le modalità esecutive previste nella Relazione Tecnica Illustrativa e con le scadenze di seguito indicate.

Gli elaborati relativi alla realizzazione dell'intervento sono i seguenti:

- Planimetria delle strade da pavimentare (in corso di esecuzione);
- Computo metrico delle pavimentazioni da eseguire (in corso di realizzazione);

2. Tutti gli allegati sopra menzionati si intendono facenti parte integrante e sostanziale di questa Convenzione come acquisiti al prot. n. del \_\_\_\_\_ ed il titolare assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni ed obblighi da essa previsti, per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.
3. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa; il soggetto attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione Comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'esecuzione degli obblighi contenuti nella presente convenzione.
4. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

## Articolo 2

### OGGETTO DELL'INTERVENTO

- le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione;
- costituisce oggetto della presente convenzione, la pavimentazione in asfalto di strade Comunali (da individuare);
- nell'ambito della PdC Convenzionato, la ditta Scaramuzza s.r.l., in accordo con l'A.C., si è resa disponibile alla realizzazione delle opere necessarie a servizio della collettività, utili a superare le criticità di carenza di manutenzione di alcune Strade Comunali;
- ~~— per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente convenzione, agli elaborati di progetto;~~
- L'importo del suddetto intervento è stimato in € \_\_\_\_\_ IVA compresa e ogni eventuale imprevisto e/o maggiore onere sarà a carico della ditta \_\_\_\_\_;
- L'importo totale è da intendersi a corpo come definito dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e dal D.P.R. 207/2010 e s.m.i, per la parte ancora vigente ed è pertanto da intendersi onnicomprensivo per qualsivoglia onere, spesa e adempimento necessario per la progettazione, realizzazione e collaudabilità dell'opera. Il costo stimato di € \_\_\_\_\_ IVA compresa è da intendersi come valore dell'investimento da attuare per "risolvere criticità legate alla carenza di manutenzione di alcune Strade Comunali di parcheggi", come da progetto presentato;
- L'importo complessivo ai fini della garanzia di Legge è quindi pari ad € \_\_\_\_\_ (diconsi Euro /), comprensivo di IVA di Legge del 10% ed eventuali altre imposte.
- Sull'importo di € \_\_\_\_\_ IVA compresa dovrà essere prestata polizza fideiussoria bancaria o assicurativa prima della stipula del presente accordo;

## Articolo 3

## DEFINIZIONE URBANISTICA DELLE AREE

L'area identificata per la realizzazione dell'intervento è definita come segue:

Superficie complessiva \_\_\_\_\_ mq.  
 Superficie privata destinata a verde pubblico \_\_\_\_\_ mq.  
 Superficie privata destinata a parcheggio \_\_\_\_\_ mq.  
 Superficie pubblica esistente destinata a parcheggio \_\_\_\_\_ mq.  
 Superficie complessiva destinata a parcheggio \_\_\_\_\_ mq.  
 Superficie privata di concessione \_\_\_\_\_ mq.

~~Le aree private di cui sopra saranno vincolate all'uso pubblico secondo quanto contenuto nei successivi articoli~~

~~oppure~~

~~Le aree pubbliche di cui sopra saranno cedute al Comune di Fontevivo previo frazionamento a carico del soggetto attuatore secondo quanto contenuto nei successivi articoli.~~

### Articolo 4

#### AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

~~— considerata la localizzazione del lotto e la destinazione d'uso dello stesso in accordo con l'Amministrazione Comunale, il Soggetto attuatore si è reso disponibile a realizzare \_\_\_\_\_ in conformità all'art. 239 comma \_\_\_\_\_ del RUE vigente;~~

~~— il suddetto articolo risponde alle esigenze di interesse pubblico per l'Amministrazione Comunale di far realizzare senza prendere in carico a patrimonio degli spazi a servizio della collettività in territorio agricolo~~

~~oppure~~

~~— il suddetto articolo risponde alle esigenze di interesse pubblico per l'Amministrazione Comunale di far realizzare e prendere in carico a patrimonio degli spazi a servizio della collettività in ambito \_\_\_\_\_~~

~~— Il reperimento degli standard relativi ai parcheggi pertinenziali è ampiamente garantito all'interno del lotto di proprietà della ditta \_\_\_\_\_, ed è specificatamente identificato negli elaborati di progetto in sede di PdC Convenzionato;~~

### Art. 5 – Monetizzazione urbanizzazione primaria

Il Soggetto attuatore provvederà pertanto alla monetizzazione dei parcheggi pubblici che così viene stabilita, in conformità ai valori di riferimento al momento della presentazione del titolo abilitativo:

Mq \_\_\_\_ x €/mq \_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

con le seguenti modalità:

100% dell'intera somma dovuta

oppure

50% prima della stipula della presente convenzione previa presentazione di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa

50% entro l'anno successivo a seguito del quale potrà essere richiesto lo svincolo della fidejussione

#### **Art. 6 (Scomputo oneri di urbanizzazione)**

Vedi prospetto del CdC

Su tot. = \_\_\_\_ mq

Sa tot. = \_\_\_\_ mq x 60% = \_\_\_\_ mq

Sc tot. = \_\_\_\_ mq

U1 = € 2.264,00

U2 = € 2.926,64

QCC = € \_\_\_\_ (scheda A DAL 186/2018)

A Scomputo, secondo quanto previsto dall'art. 6.1.3 dell'Allegato 2 della DAL 186/2018, recepita con DCC n. 34 del 23/09/2019 U1+U2= € 5.190,64.

Importo complessivo da computo metrico condiviso con l'Amministrazione Comunale rispondente alle esigenze e alle criticità presenti in loco pari ad € \_\_\_\_\_ IVA compresa legati all'illuminazione pubblica.

La QCC è sempre esclusa dallo scomputo secondo quanto previsto dall'art. 6.1.3 dell'Allegato 2 della DAL 186/2018, recepita con DCC n. 34 del 23/09/2019.

In sede di PdC Convenzionato dovrà essere versata la somma di € \_\_\_\_ relativa al QCC pari al 100% dell'intera somma dovuta

oppure

~~50% della somma dovuta e indicata ai precedenti capoversi, previa presentazione di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa prima della stipula del presente accordo e il 50% entro l'anno successivo a seguito del quale potrà essere richiesto lo svincolo della fidejussione.~~

#### **Articolo 7**

##### **BENI OGGETTO DI CONCESSIONE**

~~Il concessionario di impegna a realizzare ed a vincolare per uso pubblico le aree relative alle opere come di seguito elencate:~~

#### **Articolo 8**

##### **OPERE e OBBLIGAZIONI RELATIVE ALLE OPERE IN CONVENZIONE**

Gli interventi in esame sono da considerarsi al pari di opere di urbanizzazione/opere di urbanizzazione, infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e attrezzature e spazi collettivi, così come individuate negli specifici elaborati di progetto e devono essere realizzate a regola d'arte, il cui costo stimato è di seguito riportato.

**Realizzazione di parcheggio e relativo impianto di illuminazione:**

- ~~Spazi di sosta parcheggio~~ \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_
- ~~Impianto di illuminazione parcheggio~~ \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

di cui:

**Totale € \_\_\_\_\_ IVA \_\_\_\_\_**

~~Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:~~

- ~~a) a concedere ad uso pubblico/pubblico e a titolo gratuito al Comune di Fontevivo, previo frazionamento, le aree necessarie alla realizzazione dell'intervento, per una superficie complessiva di circa mq. \_\_\_\_\_, meglio evidenziata negli elaborati grafici~~
- ~~b) a realizzare l'intervento a propria cura e spese a fronte di scomputo dagli oneri di urbanizzazione relativi al PdC Convenzionato dell'importo pari al \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_ + IVA) di cui al computo metrico estimativo allegato,~~

**Articolo 9****CONDIZIONI PER L'OTTENIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI**

- Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, e alle condizioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto attuatore può procedere alla realizzazione della pavimentazione delle Strade Comunali ~~degli spazi privati ad uso pubblico/opere pubbliche.~~
- L'efficacia SCIA a seguito del rilascio del PdC è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 29 e seguenti della L.R. n. 15/2013 a scomputo come previsto dalla DAL 186/2018 e recepita con Delibera di Consiglio Comunale n. n. 34 del 23/09/2019, con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della presentazione della SCIA differita nonché secondo le modalità e i tempi previsti nella presente convenzione;
- Le opere private ad uso pubblico dovranno essere terminate:
  - o entro 24 mesi dalla sottoscrizione della convenzione;
- La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, anche parziale, relativa ai singoli fabbricati, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 15/2013, potrà essere presentata al comune, oltre che nel rispetto della normativa vigente, solo a seguito dell'avvenuto pagamento della totalità delle somme dovute per le urbanizzazioni primaria e secondaria e alla realizzazione e collaudo delle opere private ad uso pubblico/pubbliche;

**Articolo 10****DURATA DELLA PRESENTE CONVENZIONE**

La presente convenzione ha validità pari a tre anni a far tempo dalla data di stipulazione della stessa e comunque fino al termine dei lavori di realizzazione \_\_\_\_\_.

~~Gli interventi individuati negli elaborati elencati all'articolo 2 della presente convenzione saranno realizzati secondo le scadenze derivanti dalla PdC/SCIA.~~

## **Articolo 11**

### **ESECUZIONE E CONVALIDA OPERE**

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti di cui ai precedenti articoli, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigenti o eventualmente, intervenute successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, doverosamente contattati.

Dovranno inoltre essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che il competente ufficio comunale o gli Enti erogatori reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che i soggetti acquistino il diritto ad un ulteriore rimborso o scomputo.

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare l'opera secondo le tempistiche di cui all'Art. 9 della presente Convenzione ed a concordare eventuali successive modifiche ed aggiornamenti con l'Amministrazione Comunale.

La Direzione dei lavori per le suddette opere sarà affidata ai tecnici nominati dal soggetto attuatore.

## **Articolo 12**

### **REGOLARE ESECUZIONE E PRESA IN CARICO DELLE AREE E DELLE OPERE**

Tutte le opere, a lavori ultimati, saranno prese in carico dal Comune di Fontevivo previo sopralluogo di un tecnico incaricato.

Il tecnico dovrà attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del relativo progetto.

La presa in carico di tutte le già menzionate opere dovrà concludersi non prima di 24 mesi e non oltre 36 mesi dalla data della loro ultimazione, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Qualora il tecnico incaricato verifichi, in corso d'opera o dopo la fine lavori, difformità, carenze o vizi costruttivi in ordine alla realizzazione delle opere, rispetto a quanto previsto negli atti progettuali e nel quadro economico, lo stesso comunicherà all'Amministrazione Comunale ed al soggetto attuatore le difformità rilevate, ordinando a quest'ultimo di realizzare, secondo i principi della buona tecnica, i lavori necessari a riallineare l'esecuzione delle opere agli atti di progetto.

A titolo di garanzia da vizi e difetti occulti, il Soggetto attuatore si obbliga direttamente ad intervenire, entro 30 giorni dalla denuncia dei vizi, con le opere necessarie a risolvere gli stessi per



un periodo di due anni successivi alla presa in carico da parte del Comune.

Restano esclusi tutti quei danni procurati dall'uso e/o dai successivi interventi disposti dall'Amministrazione Comunale e non addebitabili a deficienze di esecuzione dei lavori da parte del Soggetto Attuatore o a scarsità dei materiali e dei manufatti impiegati.

### **Articolo 13**

#### **MANUTENZIONE DELLE OPERE IN CONCESSIONE**

~~La manutenzione ordinaria di tutte le opere oggetto di presente convenzione rimane a carico del \_\_\_\_\_.~~

~~La manutenzione straordinaria di tutte le opere oggetto di presente convenzione rimane a carico del \_\_\_\_\_ a seguito del collaudo/regolare esecuzione.~~

### **Articolo 14**

#### **MODALITA' ATTUATIVE E MODIFICHE**

~~L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel progetto urbano è da ritenersi vincolante per quanto concerne le superfici da realizzarsi le aree in concessione e le loro destinazioni d'uso, fatti salvi interventi/modifiche di dettaglio dovute a mutamenti dello stato dei luoghi o diverse modalità esecutive richieste dalla contingenza.~~

### **Articolo 15**

#### **CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, limitata alla interpretazione ed alla esecuzione degli obblighi assunti con la presente convenzione, le parti si rimettono fin da ora al giudizio di un collegio arbitrale, composto da due arbitri nominati dalle parti, i quali sceglieranno di comune accordo un terzo arbitro. Ove mancasse l'accordo in ordine alla scelta del terzo arbitro, questo sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Parma. Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso la Residenza Municipale di Fontevivo.

### **Articolo 16**

#### **SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'**

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto sono a totale carico dei soggetti attuatori. Sono previste a carico dei soggetti attuatori anche tutte le spese ed oneri eventualmente derivanti da occupazione temporanea di suolo pubblico oltreché quelle relative alla realizzazione e manutenzione delle opere di cui alla presente convenzione.

### **Articolo 17**

#### **VARIE ED EVENTUALI**

Il soggetto attuatore si obbliga \_\_\_\_\_.