

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 _____ residente a _____
(PR) _____ 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 IV: Gestione e sviluppo del
territorio 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 P.d.C.
convenzionato (di seguito solo PCC) quale endoprocedimento per Procedura per il rilascio del
Provvedimento AUA e VIA relativi al progetto di nuovo impianto di recupero rifiuti non
pericolosi prevalentemente inerti presentata tramite portale regionale VIA-VAS prot.
RER 43444/2023 del 10/03/2023;
- per la realizzazione delle opere pubbliche descritte *all'Articolo 2 – Oggetto dell'intervento* si
rende necessario procedere alla stipulazione della convenzione urbanistica di attuazione della
proposta di cui al PCC;
- la superficie totale dell'area oggetto di intervento si estende per 34.351 mq. ed è classificata
negli strumenti urbanistici vigenti come segue:
 - Sub. Ambiti delle Attività Industriali (SAI) – art. 180 delle NTA di RUE vigente;
- A seguito dell'approvazione della variante urbanistica specifica al RUE vigente verrà introdotta
una destinazione d'uso specifica:
 - UP7 Attività di lavorazione, trasformazione e recupero inerti. (limitatamente a quanto
approvato con DCC n. del.....);
- 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);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 26/7/2017 il Comune di Fontevivo ha approvato il P.O.C. (Piano Operativo Comunale);
- 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;
- 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 P.S.C., P.O.C. e R.U.E. 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

- le opere pubbliche proposte dalla ditta Scaramuzza S.r.l. sono state 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 ";

- 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 PCC 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. Il Soggetto attuatore si impegna a dare esecuzione al PCC 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);
 - Fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia del costo totale dell'opera (IVA compresa);
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 (Strada Ronchi e Strade Case Massi);
- nell'ambito del P.d.C., 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 (Strada Ronchi e Strade Case Massi) individuate nelle allegate planimetrie;

- l'importo del suddetto intervento è stimato in [REDACTED], come da allegato Computo Metrico Estimativo, 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 [REDACTED] è da intendersi come valore dell'investimento da attuare per "risolvere criticità legate alla carenza di manutenzione di alcune Strade Comunali", come da progetto presentato;
- L'importo complessivo ai fini della garanzia di Legge è quindi pari (diconsi Euro novantanovemilannovecentotredici/00), comprensivo di IVA di Legge del 22% ed eventuali altre imposte.
- Sull'importo di [REDACTED] dovrà essere prestata polizza fideiussoria bancaria o assicurativa prima della stipula del presente accordo;

Relativamente all'oggetto dell'intervento (Pavimentazione delle Strade Comunali Ronchi e Case Massi) così come da computo metrico allegato, l'Amministrazione Comunale si riserva, a sua discrezione (previa DGC), di individuare altre Strade Comunali da pavimentare con le medesime caratteristiche in luogo di quelle indicate, mantenendo ferma la somma complessiva di [REDACTED].

Articolo 3 – 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. 2.760,98 x 5% x [REDACTED]

con le seguenti modalità: 100% dell'intera somma dovuta prima dell'invio/del ritiro del PCC rilasciato.

Articolo 4 – C.d.C.

Vedi prospetto del C.d.C.

U1 [REDACTED]

U2 [REDACTED]

D [REDACTED]

S [REDACTED]

Totale [REDACTED]

con le seguenti modalità: 100% dell'intera somma dovuta prima dell'invio/del ritiro del PCC rilasciato.

Articolo 5 – Contributo straordinario (CS)

Il CS, previsto dall'art. 30 comma 3 lett. f) della LR 15/2013 e s.m.i. è dovuto per gli insediamenti ricadenti al di fuori del territorio urbanizzato (T.U.).

Ai sensi dell'art. 4 punto 4.3 della DAL 186/2018, recepita con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 23/09/2019; il CS si applica agli interventi resi ammissibili a seguito di varianti urbanistica specifica.

Il CS, secondo l'applicazione del metodo diretto, è definito nella misura di [REDACTED] a totale scomputo delle opere a servizio della collettività da realizzarsi fuori comparto.

Il 100% dell'intera somma dovuta dovrà essere garantita tramite fidejussione bancaria o assicurativa in sede di stipula della Convenzione urbanistica.

Articolo 6 – Opere e obbligazioni relativi 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.

Gli interventi dovranno essere realizzati a propria cura e spese a fronte di scomputo dagli oneri di urbanizzazione relativi al PCC dell'importo pari ad € [REDACTED] di cui al computo metrico estimativo allegato,

Articolo 7 – 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;
- A seguito del rilascio del PCC sono dovuti gli importi relativi al CdC e MPP definiti agli artt. 4-5 della presente Convenzione 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;
- Le opere pubbliche dovranno essere terminate entro 6 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 pubbliche;

Articolo 8 – Durata della presente convenzione

La presente convenzione ha validità pari a tre anni a far tempo dalla data di stipulazione della stessa.

Articolo 9 – 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. 7 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 10 – Regolare esecuzione e presa in carico 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 12 mesi e non oltre 36 mesi dalla data della loro ultimazione, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, che costituirà "verbale di collaudo" ai fini dello svincolo della fidejussione.

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 11 – 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 12 – Spese a carico della proprietà

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.