

COMUNE DI _____

(Provincia di _____)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO

denominato

“Piano attuativo Comparto C3 in località Ponte Valleceppi”

Adottato con Deliberazionen°..... del.....

Approvato con Deliberazionen°.....del.....

L'anno il giorno del mese di,

- -

in Perugia, piazza Morlacchi n. 23, presso gli Uffici dell'Unità Operativa Urbanistica del
Comune di Perugia - "Palazzo Grossi",

avanti a me dottor -----, notaio in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile di
Perugia,

sono presenti i signori:

1) **Arch. Franco Marini** domiciliato per la carica in Perugia, c.so Vannucci n.19, avanti il
Municipio comunale, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di
Dirigente Responsabile dell'Unità Operativa Urbanistica del **COMUNE DI PERUGIA**, con
sede in Perugia, Corso Vannucci n.ro 19, codice fiscale dichiarato 00163570542, tale
nominato giusta Decreto sindacale di nomina n.ro, per dare esecuzione alla
Deliberazione di giunta comunale n.del, come infra allegata,
divenuta esecutiva ai sensi di legge;

E

2), nato a il
(c.f.) e residente a in Via, in
qualità di legale rappresentante della società **Residence Ponte srl**, con sede
in(p.iva 03011810540)

3), nato a il (c.f.) e
residente a in Via, in proprio

4), nata a il (c.f.) e residente a in Via, in proprio

5), nato a il (c.f.) e residente a in Via, in proprio

3), nata a il (c.f.) e residente a in Via, in proprio

4), nato a il (c.f.) e residente a in Via, in proprio

di seguito, per brevità, denominati anche “**SOGGETTI ATTUATORI**”;

Detti componenti, della cui identità personale, poteri e qualifica io notaio sono certo,

PREMESSO che

- i sig.ri, ai sensi dell’art.22 e seguenti della Legge regionale 11/2005 (come sostituito dall’art.52 e seguenti della L.R. n. 1/2015), con istanza prot.llo 2010/0145633 e successive integrazioni e modifiche, hanno presentato al Comune di Perugia una proposta di piano attuativo tesa ad ottenere l’autorizzazione a lottizzare i terreni di proprietà posti in Perugia, località Ponte Valleceppi, così come individuati e delimitati nella planimetria catastale allegata alla delibera di Giunta comunale n. del(Tav.1) e di seguito descritti:

COMPENDIO IMMOBILIARE costituito da terreni siti in Comune di Perugia, loc. Ponte Valleceppi, censiti nel Catasto Terreni del detto Comune come segue:

► di proprietà della società, per l'intero (1/1):

CT Foglio 242 - Mapp. n.85 - Seminativo arborato Ha 0.04.10 RD 2,86 RA 2,22

(entro comparto "C3" per la superficie di circa 178 mq);

CT Foglio 241 - Mapp. n.574 – Seminativo arborato Ha 00.13.85 RD 9,66 RA 7,51

(entro comparto "C3" per la superficie di circa 677 mq);

CT Foglio 242 - Mapp. n.86/p - Seminativo Ha 0.96.00 RD 66,93 RA 52,06

CT Foglio 242 - Mapp. n.86/p - Seminativo arborato Ha 0.40.30 RD 28,10 RA 21,85

(entro comparto "C3" per la superficie di circa 10.190 mq);

► di contitolarità dei sigg.ri per la quota parte pari ad 1/2 (un mezzo)

ciascuno, in regime di comunione/separazione dei beni:

CT Foglio 241 - Mapp. n.576/p - Seminativo arborato Ha 0.07.15 RD 4,99 RA 3,88

► di proprietà del sig. per l'intero (1/1):

CT Foglio 241 - Mapp. n.575/p - Seminativo arborato Ha 0.07.00 RD 4,88 RA 3,80

► di contitolarità dei sigg.ri per la quota parte pari ad 1/2 (un mezzo)

ciascuno, in regime di comunione/separazione dei beni:

CT Foglio 241 - Mapp. n.261/p - Seminativo arborato Ha 0.06.70 RD 4,67 RA 3,63

CT Foglio 241 - Mapp. n.173/p - Seminativo arborato Ha 0.00.70 RD 0,49 RA 0,38

per la superficie complessiva entro comparto di circa mq. 13.200 (metri quadrati tredicimiladuecento);

- le aree suddette ricadono entro un comparto edificatorio classificato dal P.R.G. quale “*zone per nuovi insediamenti residenziali - C*” di cui all’art.120 del T.U.N.A.;

- nel suddetto articolo, le disposizioni particolari relative a tale comparto (C3) prevedono una destinazione prevalentemente residenziale, con delle limitazioni per le attività di tipo extra-residenziali; in sede di definizione del piano, all’interno del comparto devono essere reperiti, per ogni abitante insediato ed insediabile mq.5 da destinare a verde pubblico, nonché parcheggi pubblici nella misura indicata all’art 174 del TUNA (un posto auto ogni unità immobiliare);

- il comparto in questione, ricadente sulle particelle in precedenza descritte, è di proprietà dei soggetti attuatori proponenti il piano e pertanto, ai sensi dell’art. 52, comma 1 lett.b) della Legge regionale n. 1/2015, il piano attuativo proposto si configura di iniziativa privata;

PREMESSO altresì che

- il progetto prevede la realizzazione di n.24 lotti a destinazione residenziale, per una superficie edificabile complessiva di mc. 9.900 ed altezza massima di m. 9,50, come graficamente rappresentato nella Tavola 4 allegata alla delibera di n. del

- l’accesso al comparto è garantito da un nuovo innesto lungo la strada comunale di piano regolatore (via del Casciolano) che sarà adeguata sul fronte del comparto stesso (fino a m 6,50), con la realizzazione del relativo marciapiede (di m. 1,50);

- le acque reflue e meteoriche di lottizzazione recapitano alla condotta pubblica collocata lungo via Casciolano e pertanto i soggetti attuatori si impegnano a concordare con la competente U.O. Mobilità ed Infrastrutture di questo Comune i tempi e le modalità di allaccio in modo tale da non recare intralcio e/o pregiudizio alla circolazione stradale;

DATO atto che:

- il piano attuativo è stato adottato, in modifica al prg - parte operativa, ai sensi dell'art. 58, c.1 lett a) della LR 21.01.2015, n.1, con delibera di n. del e definitivamente approvato, unitamente allo schema di convenzione urbanistica, con deliberazione di n. del, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n..... del

- i soggetti attuatori si sono dichiarati disponibili a realizzare, in modo unitario, nelle forme e con le modalità di cui *infra*, tutte le opere di urbanizzazione primaria entro e fuori comparto descritte al successivo art. 3); per effetto dell'art. 57 della Legge regionale 21.01.2015, n.1, è necessario procedere alla stipula di apposita Convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari, che specifichi gli obblighi e gli oneri a carico dei soggetti attuatori;

Tutto ciò premesso i componenti convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse sopra riportate fanno parte integrante della presente Convenzione.

ART 2 - PROPRIETA' E DISPONIBILIT'A' DEGLI IMMOBILI.

I lottizzanti prestano al Comune di Perugia la più ampia ed illimitata garanzia circa la piena proprietà e disponibilità del complesso immobiliare in premessa descritto e la sua libertà da pesi, vincoli e diritti reali altrui;

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I soggetti attuatori si obbligano in via solidale per sé e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo oneroso o gratuito, a realizzare, con le modalità di cui ai successivi artt. 5, 6, e 7 tutte le opere di urbanizzazione primaria, entro e fuori comparto, e di allacciamento ai pubblici servizi necessarie alla lottizzazione consistenti in:

A) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ENTRO COMPARTO

- 1. OPERE STRADALI E PARCHEGGI PUBBLICI, IVI COMPRESO L'ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ PUBBLICA COMUNALE DENOMINATA VIA DEL CASCIOLANO CON RELATIVO MARCIAPIEDE DI M.1,50;**
- 2. IMPIANTI FOGNARI RELATIVI ALLA RETE PER LE ACQUE NERE E METEORICHE;**
- 3. RETE IDRICA;**
- 4. PUBBLICA ILLUMINAZIONE E RETE TLC;**
- 5. AREE VERDI;**

B) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI COMPARTO

1. TRATTO DI CONDOTTA DI ACQUE METEORICHE fino al recapito alla condotta pubblica comunale esistente, da realizzare all'interno della sede stradale comunale (via del Casciolano). Le autorizzazioni necessarie all'utilizzo della sede stradale per la cantierizzazione e l'inizio dei lavori saranno concordate con la competente U.O. Mobilità e Infrastrutture del Comune di Perugia.

I soggetti attuatori si impegnano altresì a concordare con la competente U.O. Mobilità ed Infrastrutture di questo Comune i tempi e le modalità di allaccio in pubblica fognatura della condotta fognaria di lottizzazione (di acque nere e meteoriche) in modo tale da non recare intralcio e/o pregiudizio alla circolazione stradale.

C) COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVI SCOMPUTI

Tutte le opere descritte al presente articolo, entro e fuori comparto, saranno realizzate direttamente dal soggetto attuatore, a scomputo della quota relativa al contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione primaria, secondo i tracciati, le dimensioni indicati nei grafici ed elaborati di progetto, nella relazione tecnica e nei computi metrici, tutti allegati alla delibera di Giunta comunale n. del

I soggetti attuatori prendono atto che: a) in applicazione dei parametri attualmente vigenti, come approvati con deliberazione di Consiglio comunale n. 103 in data 11.07.2016, sono tenuti a corrispondere al Comune di Perugia, per ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, ai sensi dell'art.131 della Legge regionale n. 1/2015, la somma di € 167.442,50 (€ 50,74 x mq 3300 di SUC); b) il costo complessivo delle opere oggetto di scomputo ammonta, in via preventiva, ad euro 296.348,00 (oneri sicurezza inclusi, oltre IVA 10% come per legge), e pertanto in complessivi euro 325.982,80, come da computi metrici allegati alla delibera di Giunta comunale n.....del, ed è pertanto superiore

all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti in base alla normativa al momento vigente; c) in applicazione dell'art. 38,c.2 del Regolamento regionale 18.02.2015, n.2 ed in conformità ai criteri dettati con deliberazione di Consiglio comunale 11.09.2016, n.103, sono tenuti a corrispondere al Comune il 13% degli oneri di urbanizzazione primaria, quale quota di contributo relativa all'adeguamento delle infrastrutture generali per l'incremento di utenza; tale pagamento sarà assolto al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, nelle forme e con le modalità descritte ai successivi artt.12 e 13 della presente Convenzione.

ART. 4 - RETI DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO - ELETTRIFICAZIONE - TELEFONIA - VIDEOSORVEGLIANZA

Le reti di distribuzione del gas metano, dell'energia elettrica e della telefonia verranno realizzate secondo le modalità e prescrizioni impartite dalle rispettive Società erogatrici, alle quali dovrà essere avanzata apposita richiesta, a cura e spese dei soggetti attuatori.

In fase esecutiva i soggetti attuatori dovranno predisporre, ai sensi dell'art. 21 del "Regolamento del Sistema di Videosorveglianza per la Sicurezza del Comune di Perugia", un sistema di videosorveglianza compatibile con la piattaforma comunale, da concordare con la competente U.O. Sistemi Tecnologici.

ART.5 - MODALITA' ESECUTIVE

In fase di esecuzione del piano attuativo di lottizzazione dovranno essere rispettate le caratteristiche planovolumetriche indicate nelle tavole di progetto come approvate con la delibera di Giunta comunale n. del.....

Dovranno, inoltre, essere rispettate le prescrizioni imposte dalla **Regione Umbria**, nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a **VAS** del piano, ed espresse nella **determinazione dirigenziale n.2116 del 9.03.2020**, determinazione qui richiamata per intero siccome parte integrante e sostanziale del presente contratto, anche se non materialmente allegata, ma soltanto richiamata e conservata agli atti del Comune di Perugia. (allegato sub n..... alla delibera di Giunta comunale n....delin premessa richiamata)

Nel corso di attuazione del piano attuativo e dei singoli progetti edilizi esecutivi delle abitazioni, i soggetti attuatori si impegnano: 1) a rapportarsi con l'**Area Risorse Ambientali – Smart City e Innovazione** al fine di adottare tutti gli accorgimenti ritenuti opportuni atti a limitare i livelli di immissione dei rumori negli ambienti abitativi e a rispettare i requisiti acustici passivi degli edifici, secondo quanto previsto in materia dal D.P.C.M. 5.12.1997. Con particolare riferimento all'impatto acustico dovranno, inoltre, essere rispettate le prescrizioni esecutive contenute nel parere prot.llo 260459/2019 che prevede che in sede di progettazione esecutiva si debba *<tenere conto del recettore più sensibile confinante (edificio scolastico) attraverso un attento posizionamento degli impianti tecnologici e del layout aziendale (carico e scarico merci, transito mezzi pesanti ecc)>* b) a rispettare, per le opere stradali e i parcheggi pubblici, le seguenti prescrizioni impartite dall'**U.O. Infrastrutture e Mobilità**:

- rispetto delle norme di cui al Decreto Ministeriale delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5.11.2001 recante “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” da accertare, preventivamente alla esecuzione degli interventi, da parte dell'U.O. Infrastrutture e Mobilità del Comune di Perugia;

- l'installazione e la posa in opera della segnaletica verticale e orizzontale, compresa tra le opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere realizzata sulla base di un progetto di segnalamento stradale predisposto dai lottizzanti e preventivamente approvato dell'U.O. Infrastrutture e Mobilità del Comune di Perugia;

- l'installazione e la posa in opera della segnaletica verticale e orizzontale dovrà avvenire secondo la normativa imposta dal D.Lgs 30.04.1992, n. 285 (Codice della Strada) e dal D.P.R. 16.12.1992 (Regolamento di esecuzione), previa emissione di apposita ordinanza dirigenziale della predetta Unità Operativa Infrastrutture e Mobilità per i segnali di prescrizione. L'Unità Operativa stessa rilascerà altresì il "verbale di accertamento e regolare esecuzione" sulla base del progetto, preventivamente approvato.

Il progetto di lottizzazione prevede la realizzazione di una condotta di rete idrica, derivata da quella esistente ubicata all'interno della sede stradale, la cui posa dovrà interessare esclusivamente spazi pubblici. In ordine alla suddetta condotta i soggetti attuatori dichiarano di aver preso visione e di accettare le prescrizioni riportate nel parere espresso in merito dalla Società di gestione "**Umbria Acque Spa**" (nota prot. 15040/MB/Om/fd del 13.10.2010 - acquisita al protocollo comunale 2010/19950 e successiva nota acquisita al prot.llo comunale n.80075 del 6.05.2020) che qui vengono richiamate a formare parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il progetto di lottizzazione prevede: a) il recapito della condotta di acque nere alla fognatura comunale di acque miste ubicata lateralmente al comparto (tra via del Casciolano e via delle Cerque) che colletta le acque al depuratore di Ponte Valleceppi; b) le acque bianche di provenienza della lottizzazione saranno invece convogliate, tramite condotta, su di un fosso secondario, in parte intubato, che recapita le acque al Fiume Tevere. Per lo smaltimento

della acque nere e chiare dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate nei pareri espressi, rispettivamente, dalla Società di gestione “**Umbria Acque Spa**” (nota prot. 15040/MB/Om/fd del 13.10.2010 - acquisita al protocollo comunale 2010/19950 e successiva nota acquisita al prot.llo comunale n.80075 del 6.05.2020) e dall’**U.O. Ambiente e Protezione Civile** (prot.llo 2012/161850), che qui vengono richiamati a formare parte integrante e sostanziale del presente atto. In particolare i soggetti attuatori si impegnano a porre in essere opere di ripulitura delle sponde del fosso recettore le acque chiare mediante manutenzione ordinaria (taglio della vegetazione) onde favorire al massimo lo scorrimento idrico.

I soggetti attuatori dichiarano altresì di aver preso visione e di accettare le condizioni riportate nei seguenti pareri, che qui vengono richiamate a formare parte integrante e sostanziale del presente atto: 1) parere **U.O. Ambiente e Protezione Civile** in materia di fattibilità geologica, microzonazione sismica e caratteristiche idrogeologiche del suolo (prot.llo 2012/161850); 2) parere **U.O. Servizi Sportivi e Aree Verdi** in materia di sistemazione del verde (nota prot.llo 3.09.2010); 3) parere **U.O. Servizi Tecnologici Energetici ed Informatici** in merito alla realizzazione dell’impianto di pubblica illuminazione (prot.llo 2020/157850).

In particolare: **a) in merito alla fattibilità geologica e microzonazione sismica** dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: *in fase di progettazione esecutiva dovranno essere sviluppate le necessarie indagini dirette ad approfondire la caratterizzazione geotecnica quantitativa del sottosuolo al fine di consentire la scelta della migliore soluzione progettuale, l’esecuzione dei calcoli di verifica e la puntuale definizione delle modalità costruttive anche in funzione della scelta dei fattori di sicurezza. Infatti, le indagini*

*espletate in fase preliminare, nella quale viene espresso un parere di fattibilità relativo all'aspetto geologico del suolo (modello geologico), necessitano comunque di approfondimenti nella fase di progetto esecutivo ed, eventualmente, in fase di costruzione (modello geotecnico con indagini e prove dirette per la definizione dei parametri fisico meccanici caratteristici dei terreni in sito). Queste dovranno conformarsi secondo quanto stabilito dal DM 14/01/08 e della Circolare MM.LL.PP.; b) **in merito alle caratteristiche idrogeologiche del suolo ed al rischio idraulico** dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: per le parti interrate ad uso garage si ritiene opportuno adottare interventi di messa in sicurezza tramite dispositivi automatici di chiusura stagna delle porte di accesso ai garage o la realizzazione di presidi tecnici in grado di garantire franchi di sicurezza adeguati ai livelli di piena per portare al colmo per Tr 500 anni. Dovrà inoltre essere predisposto un piano di emergenza interno alla lottizzazione in merito alla possibilità di evacuazione in caso di piena. Il soggetto richiedente, prima del rilascio del titolo abilitativo, dovrà accettare di convenire con il rischio R2 che ne deriva a seguito delle costruzioni, anche mediante attivazione di eventuali strumenti di autotutela complementari ed integrativi ai sistemi previsti nel Piano di protezione civile comunale. In alternativa si consiglia di non realizzare i piani interrati al fine di scongiurare eventuali danni materiali.*

In ordine alle barriere architettoniche, dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nella Legge 9.01.1989, n.13 “Disposizioni per il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati” oltre a garantire una accessibilità, senza barriere, degli spazi pubblici di nuova realizzazione .

In ordine allo smaltimento delle terre e rocce da scavo dovranno essere rispettate le prescrizioni previste nel D.P.R. 13.06.2017, n.120. Diversamente i materiali escavati saranno assoggettati alla disciplina dei rifiuti di cui alla parte IV del Dlgs 152/2006 e s.m.i..

ART.6 - PROCEDURA DI AFFIDAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE OPERE FUORI COMPARTO

Ai sensi dell'art. 36, comma 4 del Dlgs 18.04.2016, n.50 e dell'art. 16, comma 2 bis del DPR 380/2001, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente Convenzione, sotto soglia comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, è a totale carico del soggetto attuatore.

ART.7 – TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, entro e fuori comparto, di cui alla presente convenzione dovranno aver INIZIO prima del rilascio del titolo abilitativo relativo al fabbricato che sarà realizzato per primo.

L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato nei modi previsti dal Regolamento comunale per l'attività edilizia. I soggetti attuatori sono tenuti a comunicare in tempo utile all'amministrazione comunale la data di inizio lavori ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermo restando il termine per la loro ultimazione, dovrà essere correlata all'attuazione del Piano attuativo nei termini appresso indicati.

A) OPERE DA REALIZZARE PRIMA DEL RILASCIO DEI SINGOLI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il rilascio dei Permessi di costruire per la realizzazione dei singoli interventi è subordinato al completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali al lotto oggetto della richiesta di permesso di costruire (viabilità, a meno del tappetino di usura e della segnaletica orizzontale e verticale, marciapiedi, sottoservizi, pubblica illuminazione e parcheggi pubblici). E' possibile differire all'ultimo permesso di costruire la sola sistemazione e arredo delle aree a verdi.

Tale condizione dovrà essere accertata tramite apposita certificazione del tecnico collaudatore che dovrà verificare che le opere di urbanizzazione descritte all'art.3 della presente convenzione risultino completate per la parte attinente a ciascun fabbricato o comunque necessaria alla sua completa e perfetta funzionalità, ancorché d'interesse generale, prima che sia richiesto il permesso di costruire relativo al fabbricato stesso.

B) OPERE DA REALIZZARE AL COMPLETAMENTO DEGLI EDIFICI E TERMINE DI FINE LAVORI.

Fermo restando quanto previsto al comma precedente, tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.3, relative all'intero piano attuativo, dovranno essere completate e collaudate prima che sia richiesta l'agibilità relativa al fabbricato che sarà realizzato per ultimo e comunque, indipendentemente dalla data di stipula del presente atto, entro il termine di **CINQUE** anni a decorrere dal giorno, data di efficacia della delibera di Consiglio Comunale n. del; detta deliberazione costituisce, ai sensi dell'art. 57, comma 6 della L.R. n. 1/2015 e previa stipula della presente convenzione, titolo abilitativo per la realizzazione degli allacci e delle opere di urbanizzazione previste dal piano.

Le parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi dell'art. 57, comma 4 L.R. n. 1/2015, decorso il termine ultimo di cinque anni senza che le opere di urbanizzazione risultino completate, il piano attuativo decadrà automaticamente per la parte non attuata.

Eventuali proroghe, adeguatamente motivate, del termine ultimo di fine lavori potranno essere concesse con autorizzazione dirigenziale per un tempo massimo di due anni. Ulteriori proroghe dovranno essere autorizzate dalla Giunta comunale.

In ogni caso, al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione e/o il collaudo di una o più opere, tra tutte le precedenti citate, al fine di garantire la corretta attuazione del comparto ed affinché gli edifici relativi e i singoli permessi di costruire siano adeguatamente serviti ed urbanizzati o, comunque, per esigenze generali di interesse pubblico.

Le condizioni di cui ai periodi precedenti dovranno essere accertate tramite apposita certificazione del tecnico collaudatore di cui al successivo art.8), da presentare all'Amministrazione Comunale entro sessanta giorni dalla dichiarazione di fine lavori, fornita dal soggetto lottizzante (o dall'impresa esecutrice, se diversa dal soggetto lottizzante), mentre, per quanto riguarda l'installazione e la posa in opera della segnaletica verticale ed orizzontale, che dovrà avvenire secondo la normativa imposta dal D.P.R. 30/04/1992, n. 285 e ss. mm. ii. (Codice della Strada) e dal D.P.R. 16/12/1992 n° 495 (Regolamento di esecuzione) e ss. mm. ii. previa emissione di apposita ordinanza dirigenziale del Comune di Perugia, dovrà essere stato rilasciato, da parte dell'Unità Operativa Infrastrutture e Mobilità, il "verbale di accertamento di regolare esecuzione", sulla base del progetto preventivamente approvato dalla stessa, al quale è subordinata l'apertura alla circolazione nelle strade e aree del comparto.

ART. 8 - COLLAUDO DELLE OPERE

Le opere di cui alla presente convenzione saranno collaudate in corso d'opera da un tecnico che sarà scelto dai soggetti attuatori nell'ambito di una cinquina di professionisti individuati e proposti dal Comune di Perugia; il Comune di Perugia, entro 30 giorni dalla data di inizio dei lavori che dovrà, pertanto, essere comunicata all'Ente stesso con congruo anticipo non

inferiore a 30 giorni, provvederà a formalizzare la nomina del collaudatore scelto dai soggetti attuatori.

Tutte le spese attinenti alle operazioni di collaudo ed alle competenze del tecnico collaudatore saranno poste a carico dei soggetti attuatori. Questi ultimi si obbligano, pertanto, a liquidare direttamente al tecnico suddetto le competenze spettantigli conseguentemente all'espletamento delle operazioni di collaudo derivanti dall'incarico assunto, previo assenso dell'Ente comunale in ordine alla liquidazione stessa.

I soggetti attuatori prendono atto che le competenze del collaudatore, calcolate con riferimento alle tariffe approvate con DM 17.06.2016, sono quantificate in euro 5.175,53 (oltre IVA e Cap come per legge) e pertanto in complessivi euro 6.566,71 fatti salvi eventuali conguagli derivanti da maggiori spese e/o aggiornamenti dell'ammontare delle opere di urbanizzazione ai sensi del successivo art. 13.

ART. 9 - CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE E COSTITUZIONE DI SERVITU'

9.1. I soggetti attuatori si obbligano a cedere gratuitamente in proprietà al Comune di Perugia come opere di interesse generale, entro il termine perentorio di 6 mesi dall'avvenuto positivo collaudo di cui al precedente art. 8, le opere di cui all'art. 3, limitatamente alla rete di pubblica illuminazione (Tav.6), alla condotta idrica (Tav. 8) ed all'ampliamento della viabilità pubblica denominata via del Casciolano, corredata dal relativo marciapiede posto entro comparto (Tav.6 e 11), il tutto come meglio individuato nelle citate planimetrie di progetto allegata alla delibera della Giunta comunale n..... del

Le tubazioni idriche, non appena realizzate e rese funzionanti, potranno essere utilizzate dal Comune di Perugia per i propri scopi e senza che i soggetti attuatori, o coloro che ne hanno sostenuto l'onere finanziario, possano sollevare opposizione alcuna o veto di sorta.

Contestualmente alla cessione di cui al punto 9.1), dovrà essere costituita a favore del Comune di Perugia e contro i terreni interessati dalle suddette opere di urbanizzazione, servitù reale gratuita e perpetua, di attraversamento di condotta di acquedotto e rete di pubblica illuminazione, con la specifica che ogni onere per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stesse, una volta sottoscritti i suddetti atti di cessione e costituzione di servitù, sarà a carico del Comune di Perugia.

9.2. I soggetti attuatori prendono atto e accettano che le ulteriori opere di urbanizzazione quali opere fognarie, viabilità di lottizzazione, parcheggi pubblici di standard, nonché le aree verdi di uso pubblico, come evidenziate nelle Tavole n.8 e n.11 allegate al progetto di lottizzazione, rimarranno di proprietà dei soggetti attuatori o propri aventi causa a qualsiasi titolo, con ogni onere relativo in ordine alla manutenzione ordinaria e straordinaria; al fine di garantire la fruizione pubblica di tali opere di urbanizzazione, i soggetti attuatori si obbligano a costituire, entro 60 giorni dal positivo collaudo di cui al precedente art. 8, servitù reale perpetua e gratuita di uso pubblico, da trascriversi nei registri immobiliari, a favore del Comune di Perugia e contro le aree ove ricadranno le stesse.

Le aree a standard adibite a parcheggi pubblici e verde pubblico (così come evidenziate nella Tavola 11 allegata alla delibera di Consiglio comunale n. del) dovranno essere altresì gravate, oltre che da servitù reale, perpetua e gratuita di uso pubblico, da conforme vincolo di destinazione d'uso e di inedificabilità.

I soggetti attuatori si obbligano, comunque, a cedere gratuitamente al Comune di Perugia, entro 30 giorni dall'espressa richiesta di quest'ultimo, le aree indicate al precedente punto 9.2) del presente articolo, qualora detto Ente ne ravvisasse l'opportunità per sopravvenute esigenze di interesse generale.

Il Comune di Perugia si obbliga altresì a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere di cui al punto 9.2) del presente articolo, nell'eventualità che le stesse fossero acquisite in proprietà dall'Ente e solo ed esclusivamente successivamente a tale passaggio di proprietà.

9.3. In particolare dovrà essere costituita, a favore dei lottizzanti o dei loro aventi causa, servitù reale e perpetua di attraversamento di condotta di acque meteoriche, dal punto di salto fino all'innesto alla fognatura comunale esistente, limitatamente alla fascia di terreno di mt 4,00 (pari a mt 2,00 da una parte e dall'altra dell'asse della condotta stessa); il tutto a carico della viabilità comunale denominata via del Casciolano interessata dall'attraversamento della condotta di acque meteoriche di lottizzazione (che resta di proprietà dei soggetti attuatori).

9.4. I soggetti attuatori garantiscono che le aree da cedere dovranno essere, prima del trasferimento di proprietà al Comune di Perugia, libere da pesi, vincoli, servitù e diritti reali.

Le spese relative alla predisposizione degli atti tecnici necessari, quelle legali e fiscali connesse o comunque derivanti dagli atti di passaggio di proprietà, nonché di costituzione di servitù e vincoli di destinazione d'uso, sono assunte dai soggetti attuatori.

I soggetti attuatori si impegnano, infine, a far risultare espressamente i vincoli e gli obblighi derivanti dal dettato del presente articolo nei confronti dei propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 10 - MONETIZZAZIONE AREE PER STANDARD (SpU) NON CEDUTE art. 175 TUNA

Ai sensi dell'art.175 del T.U.N.A., le quantità minime di aree pubbliche da destinare all'istruzione (scuola materna e dell'obbligo) e ad attrezzature di interesse comune, al servizio degli insediamenti residenziali, che competono al piano attuativo di lottizzazione sono così quantificate:

Volume edificabile (destinazione residenziale) mc 9.900

Abitanti teorici (volume/150) n. 66

Superficie di area a standard "Spu" (8 mq/ab.) mq. 528,00

Dette aree a standard di competenza, che per i lottizzanti assommano a mq 528,00, non sono state dagli stessi reperite per la loro cessione gratuita al Comune di Perugia, ai sensi dell'art. 175 del Testo Unico delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune stesso.

Detta cessione è, pertanto, sostituita dalla monetizzazione, il cui importo, sulla base dei criteri e dei parametri economici vigenti (dettati con D.D. U.O. Patrimonio n.85/2010), risulta come segue:

mq.110,50.x 88,00 € (microzona 3)= € 9.724,00

mq.417,50.x 48,00 € (microzona 5)= € 20.040,00

L'importo totale della monetizzazione, determinato come sopra in € 29.764,00, è versato dai lottizzanti alla Tesoreria comunale alla stipula della presente convenzione (reversale n.....del).

ART. 11 – MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità derivante dall'uso delle opere di urbanizzazione, compresa la circolazione, viene trasferito a carico del Comune di Perugia solo dopo l'avvenuta cessione gratuita delle aree e delle relative opere e comunque previo avvenuto positivo collaudo delle stesse; fino all'eventuale cessione i soggetti attuatori sono pertanto tenuti a curare l'uso ordinario e straordinario delle opere oggetto della presente convenzione.

ART 12 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

I soggetti attuatori riconoscono che, per effetto della legge regionale 21/01/2015, n.1 e del relativo regolamento n.2/2015, fatto salvo quanto determinato al successivo art.12), sono tenuti a corrispondere al Comune di Perugia, alla data di rilascio dei singoli permessi di costruire relativi ai fabbricati previsti dal piano, secondo i parametri al momento vigenti e con le modalità indicate all'art. 41 del Regolamento Edilizio - Allegato A) del Comune di Perugia, il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione.

ARTICOLO 13 - AGGIORNAMENTO COSTO DELLE OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

Poiché l'ammontare delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione è stato determinato con riferimento ai valori risultanti dal Prezziario Regionale in materia di lavori pubblici (Elenco Regionale dei prezzi per lavori edili, impianti tecnologici,

infrastrutture a rete, lavori stradali e impianti sportivi per l'esecuzione di opere pubbliche) vigente al 30.12.2019, i soggetti attuatori prendono atto che è facoltà del Comune di Perugia procedere ad aggiornare detto ammontare qualora intervengano successive variazioni dei prezzi contenuti nel suddetto Prezziario Regionale. I soggetti attuatori prendono altresì atto che, in tale ipotesi, il Comune di Perugia procederà a richiedere l'integrazione della garanzia fidejussoria, come previsto al successivo art.14).

I soggetti attuatori prendono altresì atto che l'ammontare degli oneri indicato al precedente art. 3 è stato determinato in base ai valori approvati con deliberazione di Consiglio comunale n. 103 dell'11.07.2016 ed è suscettibile di variazioni conseguenti all'aggiornamento delle tabelle parametriche, ai sensi del Regolamento regionale 18 febbraio 2015, n.2, nonché ad eventuali modifiche e/o aggiornamenti dei parametri conseguenti a nuovi adempimenti normativi e/o adeguamenti dei criteri di determinazione degli oneri di urbanizzazione alle disposizioni regionali in materia.

ART. 14 - GARANZIE FIDEJUSSORIE

A garanzia delle obbligazioni assunte sarà costituita, alla firma della presente convenzione, la seguente cauzione:

- cauzione dell'importo di € 362.184,31, a garanzia della realizzazione e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come descritte all'art 3 della presente convenzione. Tale garanzia è commisurata all'importo delle opere d'urbanizzazione primaria (€ 325.982,80, comprensivo di IVA al 10%), all'importo, relativamente a tali opere, dell'onorario del tecnico collaudatore, come stimato dal Comune di Perugia (€ 6.566,71) ed all'importo pari ad € 29.634,80 corrispondente al 10% di quello netto delle opere stesse, delle spese tecniche (progettazione esecutiva, direzione lavori, coordinatore sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione) even-

tualmente necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in via sostitutiva da parte del Comune di Perugia in caso di inadempimento totale o parziale dei soggetti attuatori. Tale garanzia è comunque da intendere prestata altresì per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione o da questa richiamate, il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.

La garanzia di cui sopra potrà essere costituita a mezzo di versamento presso il Servizio di Tesoreria del Comune di Perugia

[ovvero]

fidejussione rilasciata dalla Banca in data, nella quale la stessa dichiara di essere compresa fra quelle indicate dal DPR n. 1309/1948,

[ovvero]

polizza fidejussoria emessa dalla Compagnia di Assicurazioniin data al n., nella quale la stessa Società dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10/06/1982 n. 348 per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti pubblici.

La fideiussione bancaria e/o assicurativa, di cui al presente articolo, che espressamente richiama la presente convenzione, è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento ed il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligo a semplice richiesta del Comune, senza facoltà di opporre eccezioni, ivi comprese quelle di cui agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile;

- è possibile la parziale escussione da parte del Comune in proporzione alle inadempienze verificatesi;
- in deroga a qualsiasi norma o disposizione generale di contratto, la garanzia è da intendersi operante fino a che non sarà intervenuta comunicazione liberatoria da parte del Comune di Perugia;
- nel caso di fideiussione assicurativa, il mancato pagamento dei premi, da parte dei lottizzanti, non potrà essere opposto dalla società assicurativa fidejubente al Comune stesso;
- il Foro competente è esclusivamente quello dell'Autorità Giudiziaria nella cui giurisdizione rientra il Comune garantito per qualsiasi controversia che possa sorgere nei confronti di esso, quindi il Foro di Perugia.

L'ammontare della cauzione dovrà essere integrato entro 30 giorni dalla richiesta del Comune di Perugia, conseguente all'aggiornamento degli importi sopra citati, come previsto all'art. 13. L'ammontare della cauzione potrà essere ridotto in proporzione al valore delle opere che in corso d'opera si siano rese collaudabili, sempre che sia accertata la congruità della garanzia in ordine alle opere e agli obblighi residui.

ART. 15 – TRASMISSIBILITA' DEGLI OBBLIGHI

Il soggetto attuatore è tenuto a fare espresso riferimento alla presente convenzione negli atti preliminari e definitivi di vendita dei terreni indicati in premessa. Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la convenzione stessa si trasferiscono anche agli acquirenti, con i quali il soggetto attuatore rimarrà coobbligato sino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato da appositi atti deliberativi

o certificativi da parte del Comune. Tutto ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

ART. 16 – FORO COMPETENTE

Per quanto attiene alla risoluzione di ogni eventuale controversia che si riferisca all'interpretazione e all'esecuzione degli impegni assunti con la presente Convenzione è competente il FORO di PERUGIA.

ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI. DICHIARAZIONI.

Il progetto del Piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; gli atti vengono allegati materialmente alla convenzione.

Le parti dichiarano di conoscere e di obbligarsi a rispettare il “Protocollo d'intesa per la legalità e la prevenzione dei tentativi di infiltrazione criminale” sottoscritto in data tra il Comune di Perugia e la locale Prefettura. Il Protocollo di Intesa viene pertanto sottoscritto dalle parti per accettazione e s'intende qui riportato per intero siccome parte integrante e sostanziale del presente contratto, anche se non materialmente allegato, ma soltanto richiamato e conservato agli atti del Comune di Perugia.

ART. 18 - ONERI LEGALI E FISCALI

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese dei soggetti attuatori. Tutte le spese legali e fiscali connesse al presente atto, o agli atti da questo previsti, restano a carico dei soggetti attuatori, le quali tutte richiedono il trattamento fiscale, di cui alle leggi 28/06/1943 n. 666 e 06/08/1967 n. 765, trattandosi di convenzione per l'esecuzione del P.R.G., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.