

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TIPO**  
**PER L'ATTUAZIONE DEI COMPARTI DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**AI SENSI DELL'ART. 4 DELLE N.T.A. DELLA VARIANTE AL P.R.G. PER L'AMBITO**  
**TERRITORIALE RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL SETTORE NORD-OVEST**

L'anno ..., addì ... del mese di ... in Terracina, avanti al sottoscritto ... , Notaio in ... con studio in via ..., iscritto al Collegio Notarile nel Distretto di ..... si sono costituiti i signori:

- Arch. ... , nato a ... il ... , cf ... , nella propria qualità di Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di TERRACINA - in virtù del decreto di nomina n. ... e dei poteri riconosciuti dall'art. 108 del DLgs 267/2000 - domiciliato per la funzione presso la Sede comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, di seguito anche denominata "Comune";
- Il sig. Giovanni Mari nato a Terracina (LT) il 15.02.1946 C.F. MRAGNN46B15L1200, che interviene al presente atto in qualità di PROPRIETARIO di aree ricadenti nell'ambito del Comparto contraddistinto con il n. 6 nell'ambito del piano urbanistico redatto in variante al P.R.G. denominato di seguito anche denominato "Proprietà";
- Il sig. Vincenzo Mari nato a Terracina (LT) il 03.08.1950 C.F. MRAVCN50M03L120X, che interviene al presente atto in qualità di PROPRIETARIO di aree ricadenti nell'ambito del Comparto contraddistinto con il n. 6 nell'ambito del piano urbanistico redatto in variante al P.R.G. denominato di seguito anche denominato "Proprietà";
- Il sig. Gaetano Salzillo nato a Marciariane (CE) il 19.05.1948 SLZGTN48E19E932E che interviene al presente atto in qualità di PROPRIETARIO di aree ricadenti nell'ambito del Comparto contraddistinto con il n. 6 nell'ambito del piano urbanistico redatto in variante al P.R.G. denominato di seguito anche denominato "Proprietà";

→

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio ... sono personalmente certo.

**PREMESSO**

*oppure*

- che i Soggetti attuatori dichiarano di essere unici ed esclusivi proprietari e di avere la piena disponibilità degli immobili oggetto della presente Convenzione;
- che gli immobili di proprietà dei Soggetti Attuatori hanno una superficie catastale complessiva di 5681.00 mq., riportata in NCEU di Terracina con i seguenti dati:

PROPRIETA' SALZILLO

- foglio 99, mappale n°117, di superficie mq 2870.00;
- foglio 99, mappale n°223, di superficie mq 1000.00;

foglio 99, mappale n°1333 (unità collabente corrispondente ad un manufatto rurale allo stato di rudere), di superficie mq 100.00;

#### PROPRIETA' MARI

- foglio 99, mappale n°1414, di superficie mq 1711.00;

- che gli immobili all'attualità non rientranti nella disponibilità del Consorzio, eventualmente da acquisire mediante esproprio, ricorrendone i presupposti di rifiuto e/o inerzia dei proprietari interessati, hanno una superficie catastale complessiva di 4.120,00 mq., riportata in NCEU di Terracina con i seguenti dati:

- foglio 99, mappale n° 113 di superficie mq 250,00;

- foglio 99, mappale n° 303, di superficie mq 20,00;

- foglio 99, mappale n° 1326 (ex 304), di superficie mq 145,00;

- foglio 99, mappale n° 305, di superficie mq 210,00;

- foglio 99, mappale n° 307, di superficie mq 655,00;

- foglio 99, mappale n° 308, di superficie mq 290,00;

- foglio 99, mappale n° 311, di superficie mq 645,00;

- foglio 99, mappale n° 200, di superficie mq 353,00;

- foglio 99, mappale n° 310, di superficie mq 657,00;

- foglio 99, mappale n° 306, di superficie mq 680,00;

- che la presente Convenzione è conforme allo schema tipo approvato con atto consiliare n. .... del .....
- che il Consiglio Comunale con atto n°..... del ..... ha adottato la proposta di piano attuativo , relativa alle aree facenti parte del su richiamato Comparto Edificatorio, dettagliata nei seguenti elaborati grafici e descrittivi (Art. 8 N.T.A.) a firma degli arch. Pasquale Cafarelli, n.10208 dell'Albo provinciale di Napoli e arch. Maurizio Di Mario, n. 432/A dell'Albo provinciale di Latina, recanti prot. n. .... del .....

a) Relazione Tecnico-illustrativa;

b) Stralcio degli elaborati del presente strumento urbanistico, con individuazione del comparto edilizio preso in considerazione;

c) Rilievo dell'intera area, con planimetria ed almeno due profili in scala 1:500, con la rappresentazione dettagliata di eventuali volumetrie esistenti e la loro destinazione d'uso, segnalando e documentando, in particolare, eventuali discrasie dimensionali rispetto a quanto riportato nella Tavola B-1, Consistenze edilizie del presente strumento urbanistico, e dalle relative tabelle in appendice alla Relazione;

d) Documentazione fotografica utile ad illustrare in modo completo lo stato di fatto;

e) L'indicazione delle quote parte delle aree e delle volumetrie edificate o edificabili afferenti ogni singolo proprietario, nei casi in cui il progetto unitario preliminare sia presentato da una quota di proprietà

inferiore al 75% del valore del comparto interessato, oppure i risultati dell'applicazione della metodologia citata nel precedente art. 6, precisando per ciascun fondo, o sua parte, ricadente nel perimetro del comparto stesso, l'opzione attuativa prescelta (costruzione ex novo, oppure demolizione-ricostruzione e/o ristrutturazione delle volumetrie esistenti). Per i fondi edificati non posseduti dai proprietari proponenti, ai fini della stesura del progetto unitario preliminare, dovrà essere sempre selezionata la sopra citata opzione "ristrutturazione" dei volumi esistenti;

- f) Planimetria generale in scala 1:500, con la localizzazione dei fabbricati, l'indicazione delle sistemazioni esterne e del rispetto delle prescrizioni concernenti la rete ecologica di cui al successivo art. 20, delle sedi viarie, dei parcheggi, degli allacci alle reti tecnologiche;
- g) schemi planimetrici sintetici, quotati e con indicazione di destinazione d'uso, di tutti i livelli funzionali, in adeguata scala;
- h) calcolo sintetico delle superfici secondo le diverse categorie di destinazione d'uso, dei volumi v.p.p., e delle aree destinate ad autorimesse e/o parcheggi esterni;
- i) profili e sezioni sintetiche, con indicazione delle quote altimetriche;
- j) schema planovolumetrico
- k) schema di convenzione regolante i rapporti del richiedente con la pubblica Amministrazione

- che il piano adottato è stato pubblicato per eventuali osservazioni ed è stato depositato presso la Casa comunale per trenta giorni. In caso di previsione di sub-comparti, del deposito è stata data notizia su due quotidiani a diffusione regionale;
- che il Consiglio Comunale, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, con delibera n°.....del.....ha approvato il piano dando espressamente atto della sua conformità allo strumento generale;
- la proprietà degli immobili stessi è stata acquisita con atto del notaio ... del ... rep. n. ... racc. n. ... registrato a ... il ... al n. ... trascritto il ... ;
- che i suddetti immobili, in base alla variante al Piano regolatore Generale del Comune di Terracina - approvata con deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 246 del 01-06-2012- sono soggetti alla disciplina dettata dalle N.T.A. e segnatamente all'art. 8, commi 4 e 7, con prevista riduzione degli oneri di urbanizzazione in misura del - 46, 10% del dovuto, come risultante dalla Tabella n. 1 "Criteri per il dimensionamento comparti" allegata alla N.T.A. medesime;
- che l'ambito d'intervento non è ricompreso in zona assoggettata a vincolo paesaggistico;
- che Il Consorzio / Soggetto Attuatore ha depositato istanza di attuazione delle previsioni relativamente al comparto n. 6 in data ... con prot. n....;
- che con Deliberazione n. .... del ..... la Giunta comunale ha approvato lo schema della presente Convenzione;
- che in attuazione delle previsioni della Variante al vigente P.R.G. per il Settore Nord - Ovest , art. 4 , in data

..... prot. n. .... è stata presentata formale istanza intesa ad ottenere il Permesso di Costruire unitario per la realizzazione delle le opere di urbanizzazione interne al perimetro del comparto , gli allacciamenti ai pubblici servizi, e le sistemazioni da realizzare all'interno del Comparto, secondo il progetto depositato agli atti del Comune;

- che del progetto fa parte lo schema della presente convezione urbanistica volto a disciplinare le modalità e i tempi di esecuzione degli interventi edilizi previsti, nonché le relative garanzie;
- che il progetto ha eseguito il prescritto iter istruttorio, ottenendo tutti gli assensi del caso;
- Il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. .... del ....., esecutiva ai sensi di legge, ha approvato il progetto medesimo;
- che ha seguito di tale ultima approvazione si rende quindi possibile procedere al rilascio del Permesso di Costruire unitario che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione, gli allacciamenti ai pubblici servizi, gli edifici e le sistemazioni da realizzare all'interno del comparto previa stipula della presente convenzione;

Tutto ciò premesso, tra le Parti come sopra rappresentate

#### **SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

##### **ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

- 1.1** Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
- 1.2** Il Soggetto attuatore, si impegna nei confronti del Comune a dare esecuzione alle opere di urbanizzazione, agli allacciamenti ai pubblici servizi, agli interventi di costruzione degli edifici privati ed alle sistemazioni previsti dal progetto unitario dell'Ambito di Intervento Unitario, come sopra presentato al Comune in data 11.02.2019 prot 0008993 e costituito dai seguenti elaborati, che qui si elencano ed in atti del Comune :
- 1) Relazione Tecnica Illustrativa;**
  - 2) Tavola Grafica: Inquadramento e rilievo Stato Attuale;**
  - 3) Tavola Grafica: Criteri Perequativi e standard;**
  - 4) Tavola Grafica: Progetto Unitario Preliminare;**
  - 5) Tavola Grafica: Dettagli Progetto Unitario Preliminare.**
- 1.3** Sono fatte salve eventuali varianti al progetto che il Consorzio / Soggetto attuatore dovesse richiedere ed il Comune approvare in futuro, impegnandosi sin d'ora il Consorzio / Soggetto attuatore, nei medesimi termini di cui sopra, a darvi puntuale esecuzione.

##### **ART. 2 – LEGITTIMAZIONE ALLA STIPULA**

- 2.1** I Soggetti attuatori, come sopra costituito, dichiarano ed attestano di rappresentare nel presente atto le proprietà delle aree di cui in premessa comprese nel Comparto 6 così come previsto dalla Variante al vigente P.R.G. per il Settore Nord - Ovest, e sopra meglio elencate, nonché, ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 445 del 28.01.2001, di essere consapevoli delle pene che la legge commina per le dichiarazioni false e reticenti.

### ART. 3 – DESTINAZIONE URBANISTICA

- 3.1** L'Ambito interessato dal Progetto Unitario Preliminare in oggetto rientra nel Comparto n. 6 di cui alla Variante al vigente P.R.G. per il Settore Nord – Ovest, ed è disciplinato dall'art. 8, commi 4 e 7 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, nonché dalla Tabella n. 1 "Criteri per il dimensionamento comparti" allegata alla N.T.A. medesima, ove per il comparto n. 6 è prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione in misura del – 46,10% del totale dovuto
- 3.2** Il progetto approvato, che interessa le aree comprese nel Comparto n. 6, consta delle seguenti dimensioni urbanistico-edilizie:

#### ***Aree di proprietà dei soggetti proponenti:***

Superficie fondiaria	m <sup>2</sup> 5.681,00
Volumetria massima realizzabile nuova edificazione	m <sup>3</sup> 6.354,75
Superfici di riqualificazione urbanistica	m <sup>2</sup> 3.835,00

#### ***Aree di proprietà dei soggetti non proponenti:***

Superficie fondiaria	m <sup>2</sup> 4.120,00
Volumetria massima realizzabile per ristrutturazione e/o nuova edificazione	m <sup>3</sup> 4.919,24
Superfici di riqualificazione urbanistica	m <sup>2</sup> 1.951,00

#### **NORME ATTUATIVE PARTICOLARI COMPARTO N. 6 VARIANTE NORD-OVEST**

Superficie globale catastale di comparto (come da perfezionamento perimetro di comparto a seguito di riscontri catastali ai sensi del comma 7 dell'art. 3 NTA)	m <sup>2</sup> 9.801,00
Indice di fabbricazione massimo effettivo aree soggetti proponenti	1,12 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Indice di fabbricazione massimo effettivo aree soggetti non proponenti	1,19 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Altezza massima degli edifici	ml 7,50
Numero dei piani fuori terra	n. 2
Distanza minima da confini extracomparto e strade pubbliche (in deroga ai vincoli di distanza da confini extracomparto e strade pubbliche, la nuova edificazione può essere effettuata con fronti allineati al confine delle aree di rispetto stradale o destinate a verde pubblico attrezzato, purché con aggetti non superiori a ml 1,20 e con intradosso dalla quota del piano di campagna non inferiore a ml 3,00)	ml 5,00
Distanze dai confini intracomparto come da progetto	
Superfici di riqualificazione urbanistica (al netto delle aree oggetto del Decreto di esproprio n. 4294-120/18.09.1987)	m <sup>2</sup> 5.786,00

#### **REQUISITI SPECIFICI DI PROGETTO AREE SOGGETTI PROPONENTI**

Superficie fondiaria	m <sup>2</sup> 5.681,00
Volumetria nuova edificazione	m <sup>3</sup> 5.832,00 < m <sup>3</sup> 6.354,75
Indice di fabbricazione effettivo	1,02 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> < 1,12 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superfici di riqualificazione urbanistica	m <sup>2</sup> 3.835,00 = m <sup>2</sup> 3.835,00
di cui superfici a standard D.M. 1444/68	m <sup>2</sup> 1.749,60
minimo per verde pubblico	m <sup>2</sup> 874,80
minimo per parcheggi pubblici	m <sup>2</sup> 240,57

#### VERIFICA STANDARD AREE SOGGETTI PROPONENTI

Verde pubblico (VP – 1,2,3)	m <sup>2</sup> 1.853,00 > m <sup>2</sup> 874,80	
<u>Parcheeggi pubblici (PARK)</u>	<u>m<sup>2</sup> 303,00 &gt; m<sup>2</sup> 240,57</u>	
<b>Totale superfici a standard</b>	<b>m<sup>2</sup> 2.156,00</b>	<b>&gt; m<sup>2</sup> 1.749,60</b>

**3.3** L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di servizi pubblici o di uso pubblico complessivamente così determinato:

- **Si rimanda alla TABELLA 7 – Riepilogo Superfici di Riqualificazione urbanistica e Standard PROPOSTA DI PROGETTO UNITARIO PRELIMINARE;**

**3.4** Si dà atto che le aree messe a disposizione del Consorzio / Soggetto attuatore per servizi pubblici o di uso pubblico sono dimensionate (o eccedono) in base alla vigente normativa in materia e ai disposti di cui alle Norme tecniche di attuazione della strumentazione vigente ed assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

#### ART. 4 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

**4.1** La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e i soggetti Attuatori;

**4.2** I soggetti Attuatori si obbligano in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione - parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

I Soggetti Attuatori s'impegnano ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle Parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione ed a consegnare copia di detti contratti - non appena registrati e trascritti - al Comune.

**4.3** In caso di trasferimento, le garanzie già prestate i Soggetti Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

#### ART. 5 - OBBLIGHI GENERALI

**5.1** I soggetti Attuatori come in premessa costituito e rappresentato, in attuazione del comparto come innanzi specificato, espressamente e senza alcuna riserva nei confronti del Comune di Terracina che accetta, si obbligano irrevocabilmente con la sottoscrizione del presente contratto, ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi vincolante per il proponente ed irrevocabile dal momento del deposito al Protocollo comunale, sotto forma di proposta e fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, mentre è vincolante per il Comune dalla data di stipulazione per atto pubblico:

a) ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal Progetto Unitario preventivo, in conformità ai diritti edificatori e destinazioni d'uso previsti ;

- b) a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo parziale e/o totale, secondo quanto disposto e descritto nelle presente Convenzione;
- c) a realizzare a suo totale onere e spese le opere di urbanizzazione all'interno del comparto, salvo quanto disposto e descritto nelle presente Convenzione, e gli allacciamenti;
- d) a corrispondere un contributo aggiuntivo a quello dovuto ex art. 16 D.P.R. 380/2001, destinato all'acquisizione delle quote di extra standard come determinate nell'elaborato progettuale in proporzione all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento, nei termini di seguito specificati;
- e) a cedere gratuitamente le aree destinate a superfici per la riqualificazione urbanistica, come indicate dal progetto approvato e come disposto dalle N.T.A. Art. 3 comma 4 (allegato 1 - planimetria catastale delle aree da cedere).

**5.2** Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto di cui al successivo art. 13, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

**5.3** Le Parti danno atto che il Dirigente comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione è autorizzato ad apportare al testo tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità per la relativa stipula, nel pieno rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia.

#### **ART. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

**6.1** Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, i Soggetti Attuatori potranno ritirare il Permesso di Costruire e dare inizio ai lavori.

**6.2** Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al pagamento del Contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 ed alla Parte II Titolo I con le modalità e nella misura previste dalla presente Convenzione e dalla legislazione vigente, e nel caso ricorrono le condizioni di cui all'art. 3 punto 4, al versamento della quota di contributo straordinario monetizzato.

#### **ART. 7 - RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E INIZIO LAVORI**

*(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria a scomputo d'importo inferiore alla soglia comunitaria)*

**7.1** *Il Consorzio / Soggetto Attuatore così costituito si impegna a redigere il progetto esecutivo e a dare esecuzione ai lavori sulla base del progetto definitivo approvato dall'Amministrazione Comunale;*

**7.2** *Prima dell'inizio dei lavori, il Consorzio formula apposita domanda al Comune per l'ottenimento del permesso di costruire;*

**7.3** *Il Consorzio / Soggetto Attuatore si impegna ad ultimare i lavori delle opere previste al precedente punto, entro 3 (tre) anni dalla data effettiva di inizio dei lavori relativi alle opere, ovvero entro i termini previsti dal permesso stesso.*

**7.4** Con la comunicazione di inizio lavori di cui al precedente comma il Consorzio dovrà indicare il nominativo del Direttore dei Lavori e della ditta esecutrice degli stessi.

*(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria).*

## **ART. 8 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**8.1** Il Consorzio / Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del Comune a realizzare a totale propria cura e spese le opere di urbanizzazione previste nell'ambito del comparto , indicate nel progetto di cui al precedente art. 1.2 e funzionali alla realizzazione dell'insediamento programmato ;

*(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria extra comparto d'importo inferiore alla soglia comunitaria);*

**8.2** L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare all'interno dell'ambito è pari ad euro ..... ( .....) IVA esclusa, come risulta dal computo metrico estimativo di progetto redatto per tali opere. Tale importo sarà scomputato dal contributo dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. ....

*(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria)*

**8.2** L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria da realizzare all'interno dell'ambito è pari ad euro ..... ( .....) IVA esclusa, come risulta dal computo metrico estimativo di progetto redatto per tali opere ed è soggetto a ribasso d'asta a seguito di gara di evidenza pubblica, ai sensi del vigente Codice degli appalti D. l.gs n. 50/2016 .

**8.3** Il costo delle opere viene scomputato da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria/secondaria dalla Proprietà, in discendenza del Provvedimento abilitativo richiamato.

Il Consorzio s'impegna a versare - secondo le modalità di legge - la differenza tra gli oneri di urbanizzazione vigenti al momento della sottoscrizione della presente Convenzione ed il costo delle opere da eseguire, quale risulta dal Computo richiamato.

*(oppure)*

Il Consorzio assume a proprio carico il maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria, rispetto all'importo di Computo metrico come sopra riportato, rinunciando espressamente nello specifico ad ogni rivalsa nei confronti del Comune.

**8.4** Le suddette opere saranno realizzate, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dalla Proprietà senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al vigente Codice degli appalti D. l.gs n. 50/2016 .

**8.5** Il Consorzio s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni concordati con il Comune.



- 8.6** Il Consorzio assume ogni responsabilità - diretta e indiretta - per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dalla Proprietà per l'esecuzione delle opere stesse.
- 8.7** Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e pertanto potrà, nell'esercizio di tale potere: richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento; effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, con oneri a carico del Consorzio.
- 8.8** Il Consorzio s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, fermo restando che la Dichiarazione di fine lavori relativa alle prime dovrà essere depositata prima o contestualmente a quella relativa al secondo. L'agibilità dell'intervento edilizio verrà in ogni caso rilasciata/attestata solo successivamente al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 11.
- 8.9** Il Consorzio autorizza sin d'ora il Comune a sostituirla nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni di PdC, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro il termine stabilito dal relativo provvedimento abilitativo.
- La facoltà del Comune di sostituirsi al Consorzio può essere esercitata previa messa in mora - per un tempo non inferiore a 90 giorni - con lettera raccomandata od altra procedura di legge.
- Nel caso, il Consorzio s'impegna a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni ed autorizza il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali.
- Con la sostituzione di cui sopra, Il Consorzio solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

#### **ART. 9 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**

- 9.1** Il *Il Consorzio / Soggetto Attuatore* si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alla rete generale dei servizi di tutti gli impianti tecnologico realizzati in esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed in particolare per le seguenti opere:
- fognature per acque nere;
  - fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
  - allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
  - rete idrica per l'acqua potabile;
  - rete di distribuzione del gas metano;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - rete telefonica fissa;
  - cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di

cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7 bis, del D.P.R. n. 380 del 2001.

- 9.2** Il *Consorzio / Soggetto Attuatore* provvederà ad allacciare a propria cura e spese la rete fognaria del Comparto al collettore comunale qualora esistente/previsto e a richiedere al Comune l'autorizzazione allo scarico.

#### **ART. 10 - DEPURATORI DEI REFLUI FOGNARI**

*(ove previsto e nel caso che l'impianto rimanga in carico al consorzio)*

- 10.1** Il *Consorzio / Soggetto Attuatore*, nel rispetto delle procedure autorizzative vigenti, si impegna a realizzare ogni opera per lo smaltimento dei reflui in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti preposti e nel rispetto della normativa in materia di trattamento e scarico di acque provenienti da insediamenti civili o assimilabili.
- 10.2** Il *Consorzio / Soggetto Attuatore*, nel rispetto delle procedure autorizzative vigenti, si impegna a realizzare tutte le opere di collettamento e trattamento dei reflui in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti preposti e nel rispetto della norme vigenti in materia.
- 10.3** La realizzazione dell'impianto di depurazione, facente parte del progetto delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione di cui alle tav. ....è a carico del Consorzio, come pure gli eventuali adeguamenti dell'impianto di depurazione dovuti a nuove disposizioni legislative, regolamentari e prescrizioni dell'Autorità di controllo.
- 10.4** L'attivazione dello scarico è subordinata alla presentazione da parte del Consorzio del certificato di regolare esecuzione dell'impianto di depurazione redatto dal Direttore dei Lavori e della nomina del Tecnico Responsabile della gestione sottoscritta dallo stesso per accettazione.
- 10.5** Il consorzio s'impegna a propria cura e spese ad allacciare l'impianto di smaltimento delle acque reflue al collettore comunale entro 60 gg. dalla semplice richiesta dell'organismo gestore competente a seguito dell'adeguamento della rete comunale, risanando gli impianti in oggetto.

#### **ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE**

- 11.1** Il *Consorzio / Soggetto Attuatore*, prima della richiesta del Permesso di Costruire, entro il termine massimo di 180 (centottanta) giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta approvazione del Comparto è tenuto a stipulare la presente convenzione urbanistica.
- 11.2** Qualora la stipula della suddetta convenzione avvenga oltre il termine sopra indicato, le parti convengono che i valori riportati (nel computo metrico estimativo dovranno essere oggetto di indicizzazione).
- (ove previsto per opere di urbanizzazione primaria a scomputo d'importo inferiore alla soglia comunitaria)*
- 11.3** Il *Consorzio / Soggetto Attuatore* si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli in conformità agli elaborati definitivi approvati con D.C.C. .... in coerenza con le disposizioni del vigente Regolamento degli Strumenti Urbanistici Attuativi, previo rilascio del permesso di costruire.
- 11.4** Il *Consorzio / Soggetto Attuatore* si impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi alle opere di cui al

*precedente art. 5, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo, entro un anno dalla stipula della presente convenzione e ad ultimarli entro 3 (tre) anni dalla data effettiva di inizio dei lavori relativi alle opere, fatta salva la facoltà di proroga ai sensi della normativa vigente.*

**11.5** *L'inizio e l'ultimazione dei lavori dovranno risultare da appositi verbali redatti dalla Direzione Lavori.*  
*(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria)*

**11.3** Per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria, il Consorzio (oppure il Comune nei casi ove previsto) pone a base di gara la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori sulla base del progetto definitivo, allegato al Comparto approvato dall'Amministrazione Comunale stessa.

Successivamente alla stipula della presente convenzione, il *Consorzio / Soggetto Attuatore* inoltra istanza al Comune per l'ottenimento del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, in conformità ai progetti già depositati in sede di redazione del Comparto, unitamente allo schema del relativo contratto di appalto, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate le suddette opere.

**11.4** Le parti danno atto che il permesso di costruire non abilita gli aventi titolo firmatari della presente convenzione a dare inizio all'esecuzione dei lavori relativi delle opere pubbliche di cui all'art. .... che precede.

In conformità a quanto stabilito nello schema del contratto d'appalto, il *Consorzio / Soggetto Attuatore* presenterà al Comune la progettazione esecutiva delle opere pubbliche previste nel Comparto.

**11.5** Successivamente al provvedimento di validazione del progetto esecutivo, inizierà a decorrere il termine temporale di un anno, entro il quale il Consorzio, dovrà dare inizio ai lavori.

Il Consorzio si impegna ad ultimare i lavori delle opere previste al precedente art. 5, entro 3 (tre) anni dalla data effettiva di inizio dei lavori relativi alle opere, ovvero entro i termini previsti dal permesso di costruire stesso.

**11.6** Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la facoltà di procedere al completamento delle opere da eseguirsi d'ufficio, valendosi per le spese della cauzione di cui al successivo art. ....

**11.7** Ad intervenuta comunicazione di fine lavori presentata al Comune secondo le disposizioni del vigente Regolamento degli Strumenti Urbanistici Attuativi, prima dell'emissione del certificato di collaudo, il Consorzio fornirà al Comune ed al collaudatore gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché un Piano di Manutenzione redatto secondo le prescrizioni della normativa vigente.

#### **ART. 12 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 DEL D.P.R. 380/2001**

*(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria)*

**12.1** *La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o di urbanizzazione secondaria, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, trattandosi di opera pubblica, dovrà essere affidata mediante una procedura ad evidenza pubblica nel*

*rispetto del Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (D.Lgs. 163/2006).*

- 12.2** *Le parti danno atto che l'importo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria sarà determinato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi; ed altresì che da tali importi sarà ammesso a scomputo, in via provvisoria, il costo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, di cui al precedente art. 5. Il costo da scomputare assumerà la forma definitiva, solo dopo l'emissione del certificato di collaudo, comprovante l'effettivo costo delle opere realizzate.*
- 12.3** *I costi e gli oneri sostenuti dal Consorzio / Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per la cessione al comune delle opere o loro asservimento ad uso pubblico, per l'esecuzione in via sostitutiva degli interventi privati progettati, ed in genere per far fronte agli adempimenti previsti dalla presente convenzione, saranno ripartiti tra i compartisti secondo quanto previsto dallo Statuto consortile. Allo stesso modo saranno ripartiti i benefici e i ricavi che dovessero derivare in capo al Consorzio dall'attuazione della presente convenzione.*
- 12.4** *Qualora la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, stabilita in sede di rilascio di permesso di costruire dei fabbricati, sia inferiore al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nulla è dovuto al Consorzio / Soggetto Attuatore.*
- 12.5** *Qualora invece la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, sia superiore rispetto al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, dovrà procedersi a conguaglio a favore del Comune.*

#### **ART. 13 - DISPONIBILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 13.1** La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico al *Consorzio / Soggetto Attuatore* fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo.
- 13.2** Fino alla consegna - o comunque fino al termine di cui al successivo art. 11.4 - le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del *Consorzio / Soggetto Attuatore*, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

#### **ART.14 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 14.1** L'Amministrazione Comunale sottoporrà a collaudo tecnico-amministrativo le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, nel rispetto delle modalità e delle norme stabilite dal Codice dei contratti pubblici di cui al vigente Codice degli Appalti.
- Il collaudo dovrà accertare: la regolarità e la conformità delle opere rispetto al Permesso di costruire; la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti; la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dal Computo metrico estimativo approvato con il rilascio del PdC.
- 14.2** Il collaudo dovrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere. Il collaudo tecnico-

amministrativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.

Tutte le opere e spese di collaudo sono a carico del Consorzio, il quale entro 30 gg. dall'inizio dei lavori s'impegna a richiedere la nomina del Collaudatore.

Il collaudo dovrà essere redatto entro 60 giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

- 14.3** Il collaudo risulterà da apposito certificato da redigersi a cura del professionista designato dal Comune, quale collaudatore in corso d'opera e finale. A tal fine il Consorzio fornirà al Comune ed al collaudatore entro la data fissata per la visita di collaudo i necessari tipi di frazionamento, approvati dall'Agenzia del Territorio di Latina, i certificati di conformità e di regolare esecuzione, i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati, unitamente agli elaborati "as built" delle opere di urbanizzazione eseguite, gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti.
- 14.4** È a carico della Proprietà, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.
- 14.5** Solo successivamente alla presa d'atto ed approvazione del certificato di collaudo favorevole, potranno essere rilasciati i certificati di agibilità ai sensi della normativa vigente.
- 14.6** il Consorzio si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e/o completare le opere di urbanizzazione eseguite secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale.
- 14.7** Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza del Consorzio, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico del Consorzio medesimo, da riscuotersi con l'ingiunzione prevista dalle leggi vigenti ed emessa dal Comune rivalendosi sulle garanzie prestate di cui all'art. .... .
- 14.4** Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del Certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo s'intende reso in senso favorevole.

#### **ART. 15 - REGIME GIURIDICO DELLE AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE**

identificati al N.C.E.U. del Comune di Terracina al Fg. .... Mappali ....

- 15.1** I soggetti Attuatori si impegnano, ciascuno per quanto di propria competenza, per sé e per successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le seguenti opere ed aree all'interno del Comparto:

– aree destinate a parcheggi di uso pubblico	mq.
– aree destinate a verde attrezzato di uso pubblico	mq.
– aree destinate a viabilità di uso pubblico	mq.
<b>TOTALE</b>	<b>mq.</b>

identificati al N.C.E.U. del Comune di Terracina al Fg. 99 Mappali 117, 1333,223,1414,312,113,303,1326 (ex 304),305,307,308,311,200,310,306.

- 15.2** Le aree e le opere di cui al presente articolo sono specificate nelle Tabelle inserite negli elaborati grafici allegati alla presente.
- 15.3** Le aree sono cedute e/o asservite all'uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
- 15.4** Il Consorzio s'impegna alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree cedute al Comune a termine della presente Convenzione, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione. Allo stesso fine assume direttamente ogni onere per frazionamenti o loro modifiche, atti notarili od altro.
- Ovvero
- 15.5** *(citare eventuali canoni o servitù)*  
.....
- 15.6** I Soggetti Attuatori si riservano - previa verifica da parte del Comune - la possibilità di realizzare e mantenere nel sottosuolo dell'area ceduta al Comune gli allacci agli impianti tecnologici od altre servitù, necessari alla realizzazione dell'intervento qui previsto.
- 15.7** L'atto di cessione e/o quello di asservimento all'uso pubblico delle predette aree, dovrà essere stipulato, con atto notarile e con spese a carico del Consorzio, entro 30 giorni dalla data di presa d'atto dello schema di cessione/asservimento delle opere di urbanizzazione, con apposito provvedimento.
- 15.8** La presa in consegna avverrà a seguito di sopralluogo.
- 15.9** I soggetti Attuatori riconoscono sin d'ora che, a garanzia degli impegni assunti con il presente articolo, il rilascio del certificato di agibilità sarà subordinato alla presa d'atto ed approvazione del certificato di collaudo.
- 15.10** I soggetti Attuatori s'impegnano altresì ad inserire il presente articolo negli atti di cessione dei realizzandi edifici.

#### **ART. 16 - AFFIDAMENTO DELLE OPERE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

*(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria)*

- 16.1** *L'esecuzione dei lavori relativi alle opere pubbliche, oggetto della presente convenzione, dovrà avvenire obbligatoriamente a seguito di procedura di gara ad evidenza pubblica, esperita per l'affidamento della progettazione esecutiva delle opere e dei relativi lavori del Consorzio (o dal Comune nei casi ove previsto ) a propria cura e spese, nel rispetto delle norme stabilite dal codice dei contratti pubblici.*
- 16.2** *Le parti convengono altresì che il Consorzio titolare del permesso di costruire dal momento in cui svolge il ruolo di Stazione appaltante delle opere di urbanizzazione, ancorché impresa qualificata, art. 217 del D.Lgs. 50/16, non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo, art. 2359 del C.C..*
- 16.3** *Ad avvenuta aggiudicazione definitiva dei lavori, il Consorzio firmatario della presente convenzione, nonché*

*titolare del permesso di costruire o l'avente titolo, si obbliga a stipulare con l'impresa aggiudicataria un contratto d'appalto, (di tipo privatistico) ai sensi degli artt. 1322 e 1323 del C.C. e della legislazione nazionale vigente.*

- 16.4** *Il Consorzio / Soggetto Attuatore non potrà volturare, per tutta la durata dei lavori, il permesso di costruire ad altro soggetto a cui sia stata aggiudicata la gara o ad un subappaltatore.*
- 16.5** *Il Consorzio, in qualità di committente, dovrà nominare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. 81/08.*

#### **ART. 17 - PERMESSI DI COSTRUIRE E AGIBILITA'**

- 17.1** A seguito di stipula della presente convenzione, il *Consorzio / Soggetto Attuatore* può presentare istanza per il rilascio di idoneo titolo abilitativo per l'edificazione, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici generali, nonché al Comparto, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
- 17.2** Il rilascio del titolo abilitativo, relativo agli interventi edificatori previsti dal Comparto, potrà avvenire solo successivamente alla avvenuta comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione da parte del *Consorzio / Soggetto Attuatore*;
- 17.3** Il *Consorzio / Soggetto Attuatore* si impegna a realizzare gli edifici previsti nel progetto entro il termine di validità del titolo abilitativo che sarà rilasciato.
- 17.4** Entro il termine originario di ultimazione dei lavori, dovranno presentare al Comune la comunicazione di fine lavori relativa agli interventi di propria competenza, e provvedere alla segnalazione di certificazione di agibilità delle unità immobiliari realizzate.
- 17.5** L'agibilità degli edifici è subordinata all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione. ricadenti nell'area del perimetro di comparto.

#### **ART. 18 - TRASFERIMENTO DELL'AREA E DELLE RELATIVE OBBLIGAZIONI**

- 18.1** Qualora il Consorzio alieni, parzialmente o totalmente, ovvero trasferisca e/o ceda a terzi, parzialmente o totalmente, a qualsiasi titolo e/o ragione le aree di cui al presente Comparto, la stessa dovrà trasferire agli acquirenti tutte le obbligazioni e gli oneri derivanti dalla presente convenzione.
- 18.2** L'alienazione comporterà il subentro dell'acquirente, che assumerà a propria volta la qualifica di compartista, nel Consorzio, in conformità all'atto costitutivo ed allo statuto dello stesso, debitamente trascritti presso la competente conservatoria insieme alla presente convenzione.
- 18.3** Onde rendere opponibile il Consorzio il subentro dell'acquirente negli obblighi derivanti dalla partecipazione, l'alienante dovrà comunicare al Consorzio l'intervenuta cessione mediante Raccomandata A.R., allegando copia del contratto di cessione, che dovrà contenere presa d'atto del subentro nel Consorzio da parte dell'acquirente, ed espressa assunzione da parte di quest'ultimo di tutti gli obblighi conseguenti, compresi quelli derivanti dalla presente convenzione.
- 18.4** Il Consorzio dovrà altresì dare formale comunicazione - a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R.,

ovvero tramite posta elettronica certificata - al Comune di ogni trasferimento effettuato, trasmettendo all'Ente copia dell'atto, ovvero della relativa scansione.

**18.5** I nuovi proprietari delle aree e/o i loro successori e/o gli aventi causa subentreranno in tutte le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

**18.6** In caso di alienazione, parziale o totale, ovvero in caso di trasferimento e/o cessione a terzi, parziale o totale, a qualsiasi titolo e/o ragione delle aree oggetto della presente convenzione, il Consorzio rimane obbligato in solido con gli acquirenti e/o con gli aventi causa nell'adempimento delle prestazioni assunte con la convenzione stessa, pur trasferendosi le obbligazioni medesime anche agli acquirenti e/o agli aventi causa.

Tuttavia, il Consorzio può estinguere la propria obbligazione solidale con le modalità e nei termini di cui all'articolo 19 comma 6.

#### **ART. 19 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

**19.1** A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, e per la corretta esecuzione delle opere, il Consorzio presta adeguata garanzia finanziaria esclusivamente mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, per un importo complessivo di € ..... (in lettere), pari all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, come risultanti dal computo metrico estimativo, approvato, compresa I.V.A., con fideiussione n. \_\_\_\_\_ emessa in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_, da depositare all'atto della stipula della convenzione, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

**19.2** La fideiussione prestata in favore del Comune di Terracina dovrà essere autentica da un notaio che accerti in capo all'agente i poteri di impegnare validamente la società assicuratrice o l'istituto di credito, e dovrà assumere la figura del contratto autonomo di garanzia (contratto atipico con il quale le parti costituiscono una forma di garanzia priva del carattere di accessorietà rispetto all'obbligazione principale, ossia un rapporto in cui il garante si impegna ad adempiere un'obbligazione sua propria, pagando un debito proprio e non un debito altrui). Il fideiussore dovrà, pertanto, formalmente impegnarsi a pagare al Comune di Terracina la prestazione dedotta in contratto, senza poter opporre eccezioni attinenti alla validità, all'efficacia ed in genere alle vicende del rapporto di base, potendo l'Ente esigere dallo stesso il pagamento dell'intera somma garantita, senza che questi possa avvalersi del beneficio di preventiva escussione del debitore principale, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla ricezione di semplice richiesta scritta (c.d.: clausola a semplice richiesta) e dopo un semplice avviso al Consorzio, senza bisogno di preventivo consenso da parte di quest'ultimo che nulla potrà eccepire al fideiussore in merito al pagamento stesso (c.d.: clausola senza eccezioni).

*(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria)*

*Il Consorzio si impegna a richiedere alla Ditta aggiudicataria, in sede di stipula del contratto d'appalto, il deposito delle cauzioni definitive, delle polizze C.A.R. (Contractor's All Risks), oltre alle polizze a copertura dell'attività di progettazione in sede di stipula del contratto d'appalto.*



- 19.3** Detta/e garanzia/e fornita/e dal Consorzio, sarà/nno svincolata/e dopo l'avvenuta stipula dell'atto di cessione o vincolo in uso pubblico al Comune di Terracina delle opere di urbanizzazione.
- 19.4** Nell'ipotesi in cui il Comune, a fronte dell'inadempimento del Consorzio, che ha l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, debba rivalersi sulla garanzia fidejussoria, resta fin d'ora inteso che lo stesso avrà libero accesso alle aree sulle quali dovranno realizzarsi e/o ultimarsi le opere, trattandosi di aree delle quali è sin d'ora prevista la destinazione pubblica e/o ad uso pubblico.
- 19.5** Il Comune, pertanto, ha diritto non solo ad entrare nelle suddette aree, ma anche a completare le opere non ancora portate a termine o iniziate.
- 19.6** L'obbligazione solidale del Consorzio si estingue nel caso in cui la fideiussione e le eventuali polizze prestate dalla stessa vengano sostituite – entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla comunicazione di cui all'articolo 16, comma 4 - con identiche fideiussioni e polizze prestate, per l'importo e con le modalità indicate ai commi precedenti, dai nuovi proprietari delle aree e/o dai loro successori e/o dagli aventi causa. In tal caso, l'estinzione avrà effetto solo ed esclusivamente dopo lo svincolo delle predetta/e garanzia/e da parte dell'Ente, effettuato attraverso la restituzione a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R. dei titoli al Consorzio.
- 19.7** Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 - secondo comma - del Codice civile.  
In ogni caso il Consorzio è obbligato anche con i suoi garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

#### **ART. 20 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

- 20.1** Il progetto approvato ... , redatto in conformità alle norme di legge da ... iscritto all'Ordine ... della Provincia di ... al n. ... , è costituito dai seguenti elaborati recanti prot. n. .... del ..... :
- ...
  - ...
  - ...
  - ...
- 20.2** Il progetto costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorchè non fisicamente allegato.

#### **ART. 21 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE**

- 21.1** La presente Convenzione ha validità di 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data d'emissione dell'Avviso di avvenuta emanazione del Permesso di costruire convenzionato indicato alla precedente premessa.

#### **ART. 22 - REGIME FISCALE**

- 22.1** È obbligo del *Consorzio / Soggetto Attuatore* la registrazione e la trascrizione della presente Convenzione, a

cura e spese della stessa. Il diritto all'ipoteca legale viene rinunciato, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni relativa responsabilità.

- 22.1** Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo del Consorzio.

#### **ART. 23 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

- 23.1** Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione saranno definite dal Foro competente di Latina.

#### **ART. 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

- 24.1** Il presente schema di Convenzione è fin d'ora impegnativo per il Consorzio che la sottoscrive, mentre diventerà tale per il Comune di Terracina a seguito delle approvazioni previste dalla normativa vigente.
- 24.2** Il Consorzio si impegna a stipulare la presente Convenzione, con atto a rogito di notaio, entro 180 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione da parte del Comune, dell'intervenuta esecutività degli atti di approvazione del Comparto, tra cui lo schema della Convenzione medesimo.
- 24.3** Alla presente convenzione urbanistica viene registrata e trascritta nelle forme di legge, a cura e spese dei soggetti obbligati.

#### **ART. 25 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

- 25.1** Il Consorzio rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.
- 25.2** Il Consorzio autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
- 25.3** Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione della variante al Piano Regolatore Generale per l'ambito territoriale riqualificazione urbana del settore Nord-Ovest  
Letto, confermato e sottoscritto.

Terracina , lì