

P. 1831

del

06.06.17.

21.06.17

# COMUNE DI CARINI

Città Metropolitana di Palermo

## REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI STANDARD E DI URBANIZZAZIONE

A  
B

TESTO DEFINITIVO DEL REGOLAMENTO APPROVATO DAL  
CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 36 DEL 27  
APRILE 2017

data: \_\_\_\_\_

## SOMMARIO

Art. 1	Normativa di riferimento	Pag. 3
Art. 2	Aspetti generali	Pag. 3
Art. 3	Ambito di applicazione	Pag. 3
Art. 3 bis	Sistemazione delle pertinenze	Pag. 5
Art. 3 ter	Obblighi, servitù ed esclusioni	Pag. 6
Art. 3 quater	Parere preliminare di fattibilità	Pag. 6
Art. 4	Determinazione dei valori di monetizzazione	Pag. 7
Art. 5	Modalità di pagamento	Pag. 7
Art. 6	Destinazione dei proventi	Pag. 8
Art. 7	Entrata in vigore	Pag. 8



# REGOLAMENTO COMUNALE PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI STANDARD E DI URBANIZZAZIONE

## Art. 1.

### Normativa di riferimento

Il presente Regolamento disciplina le modalità di attuazione dei principi contenuti nella Legge Regionale n° 16 del 10/08/2016, recante norme sul *"Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"* con particolare riferimento alle disposizioni contenute nell'articolo 18, comma 2 e nell'articolo 20 della medesima legge, nonché nell'articolo 21 della L.R. 71/78.

## Art. 2.

### Aspetti generali

Al fine di assicurare una migliore qualità urbana, gli standard urbanistici, così come disposto dal D.M. 1444/68, debbono contribuire ad elevare il livello qualitativo e quantitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi in genere, mirando a migliorare il livello delle attrezzature e spazi collettivi, idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini. In particolare, oltre agli aspetti quantitativi, gli standard devono rispondere ad obiettivi di qualità.

La monetizzazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al Comune, è ammessa solo quando non esista l'interesse pubblico all'acquisizione e alla realizzazione di dette aree, in presenza delle condizioni stabilite dalla normative di cui al precedente Articolo 1 e previa stipula di apposita convenzione redatta sulla base dello schema allegato alla presente sotto la lettera A.

La monetizzazione costituisce procedura eccezionale da attuarsi nei casi disciplinati dal presente regolamento. La valutazione dell'opportunità di accettare la monetizzazione avviene sulla base di criteri oggettivi e generali da intendersi in maniera rigida e vincolante e in ogni caso senza alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale di dover accettare la proposta dei privati.

## Art. 3.

### Ambito di applicazione

In tutti gli interventi urbanistici e per ogni tipo di destinazione definita dallo strumento urbanistico vigente, la cessione delle aree di standard, necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie, è sempre dovuta in forma gratuita e almeno nella misura minima inderogabile individuata dalle vigenti normative in materia, dallo strumento urbanistico e dalla regolamentazione comunale.



L'impiego dell'istituto della monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria attiene ad una specifica valutazione di competenza Comunale, supportata, volta per volta, da un'istruttoria tecnica.

La valutazione dell'opportunità di ricorrere alla monetizzazione, avviene sulla base di criteri oggettivi e generali da intendersi in maniera rigida e vincolante.

L'applicazione della monetizzazione non modifica la destinazione delle aree interessate da standard urbanistici.

La monetizzazione può essere ammessa in via straordinaria purché ricorrano le seguenti condizioni:

**1. In merito alle caratteristiche fisiche, ricorra almeno una delle seguenti ipotesi:**

a) il lotto, edificato o privo di costruzioni, risulti intercluso da fabbricati realizzati con regolare titolo abilitativo edilizio acquisito anche in sanatoria ovvero interessati da richiesta di sanatoria edilizia per la quale non sia ancora intervenuto diniego, e/o da spazi o edifici pubblici e/o da diverse zonizzazioni di P.R.G.;

b) il lotto sia da ritenere area residua, intendendo per tale:

1. l'area già interessata da regolare costruzione o da costruzione sanata, *che abbia relazione diretta con l'edificio* oggetto della richiesta di permesso di costruire convenzionato; (modificato con l'emendamento n.4)

2. l'area priva di costruzioni, ancorché non interclusa ai sensi del precedente punto a), che non risulti idonea ad insediare aree di standard anche nella ipotesi di eventuale estensione dell'intervento urbanistico alle aree libere contermini;

3. l'area già interessata da regolare costruzione o da costruzione sanata, *che abbia relazione diretta con l'edificio* oggetto della richiesta di permesso di costruire convenzionato, nel caso in cui l'intervento medesimo preveda la sostituzione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione dell'esistente con incremento di volume, e le dotazioni di standard non siano reperibili all'interno dell'area interessata (art. 18, comma 2, L.R. 16/16) (Modificato con l'emendamento n. 5);

**2. In merito al grado di urbanizzazione:**

A) Le aree, qualificate come di seguito in relazione alle caratteristiche fisiche, alla presenza o meno di costruzioni e alla tipologia di intervento edilizio da eseguire:

a) lotto intercluso privo di costruzioni;

b) lotto intercluso interessato da incremento di volume superiore al venti



per cento della volumetria esistente o superiore alla maggiore misura percentuale prevista dall'art. 3 L.R. Sic. 6/2010 e ss. mm. ii ove applicabile(modificato con l'emendamento n. 3);

- c) area residua di cui al precedente punto 1.b.2.;
- d) area residua di cui ai precedenti punti 1.b.1 e 1.b.3 interessata da incremento di volume superiore al venti per cento della volumetria esistente;

ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato, devono:

*avere accesso da strada pubblica o da strada ad uso pubblico adibita al libero transito di un numero indeterminato di utenti come, ad esempio, le strade che consentono di pervenire a zone del territorio fortemente urbanizzate in cui sono stati già convenzionati e realizzati piani di lottizzazione(modificato con l'emendamento n. 2);*

- risultare già servite almeno dalle opere di urbanizzazione primaria previste dall'art. 21 della Legge Regionale 71/78, fermo restando quanto previsto dall'art. 100 del D.Lgs n. 152 del 3 aprile 2006 e dall'art. 113 della L.R. n. 4 del 16 aprile 2003;
- essere idonee ad ospitare la realizzazione, per la successiva cessione al Comune, di una quantità di verde primario e parcheggio, nella misura prevista dal D.M. 1444/68 e, comunque, per le aree a parcheggio, non inferiore a due posti auto. Per le finalità di cui sopra, si definisce "posto auto" uno spazio di dimensioni minime di ml. 2,50 X ml 5,00, situato a fronte strada pubblica o di uso pubblico. La densità edilizia espressa dalle aree di cui al presente punto, concorre, in ogni caso, alla determinazione della densità fondiaria delle aree da edificare. *Nel caso in cui il lotto o l'edificio oggetto di intervento in ampliamento non confini con la strada pubblica, possono costituire oggetto di monetizzazione anche le opere di urbanizzazione primaria così come previsto dall'art. 20, comma 2, della L.R. 16/2016.(modificato con l'emendamento n.1)*

- B) La ridotta dimensione della superficie dell'area di urbanizzazione secondaria da cedere, anche in relazione all'ubicazione dell'intervento, di fatto, non consenta un appropriato utilizzo della stessa o comporti per il comune oneri di manutenzione non giustificati da un effettivo interesse pubblico.

### Art. 3 bis Sistemazione delle pertinenze

Nel caso di insediamento di più edifici all'interno del lotto intercluso o dell'area residua, l'eventuale frazionamento delle aree per l'attribuzione delle pertinenze ai singoli edifici, fermo restando il rispetto complessivo dell'indice fondiario relativo all'intero intervento edilizio, deve essere previsto nel progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire e potrà essere assentito nell'osservanza delle dimensioni del lotto almeno minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., riferite alla zona omogenea oggetto di edificazione.

L'attribuzione non uniforme dell'indice fondiario alle singole aree pertinenziali, dovrà essere evidenziata nel progetto allegato all'istanza, sarà ammessa solo per interventi inseriti in un unico permesso di costruire e dovrà essere preceduta dalla costituzione di vincolo di inedificabilità assoluta gravante su tutte le superfici



inedificate utilizzate ai fini edificatori, vincolo da trascrivere nelle forme di legge a cura e spese del richiedente il permesso di costruire.

L'eventuale previsione della materializzazione dei limiti delle pertinenze esclusive con elementi divisorii stabili, ove diversamente non disposto dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico di riferimento e/o in sede di rilascio del permesso di costruire, previa acquisizione dei nulla osta e permessi previsti dalla Legge, deve avvenire nei limiti dei parametri previsti dall'art. 3, della Legge regionale 16/2016 ed eventuali sue successive modifiche ed integrazioni.

### Art. 3 ter Obblighi, servitù ed esclusioni

La monetizzazione è ammessa previa stipula di apposita convenzione, su proposta motivata del responsabile del procedimento.

In ogni caso, le spese per la stipula o modifica della convenzione e quelle relative alla cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, sono a totale carico del richiedente il permesso di costruire convenzionato.

La monetizzazione è ammessa anche in forma parziale, purché le aree non monetizzate abbiano una propria autonomia funzionale.

Le aree di verde pubblico e parcheggio di cui al precedente Articolo 3, punto 2), lettera A), sono computate ai fini della monetizzazione parziale.

Il perimetro delle aree di cui al punto precedente è da considerare influente ai fini della determinazione delle distanze della costruzione dal confine di proprietà, solo nel caso in cui il richiedente il permesso di costruire convenzionato, assuma a proprio carico la manutenzione delle aree medesime e delle opere ivi realizzate. In tal caso la convenzione non dovrà prevedere la cessione delle aree bensì una costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree e sulle opere in argomento.

Analoga procedura può essere prevista nel caso in cui lo scorporamento delle aree di cui all'Articolo 3, punto 2), lettera A), a causa delle ridotte dimensioni dell'area da edificare, non dovesse consentire il rispetto del lotto minimo ai sensi del precedente Articolo 3 Bis.

Gli interventi di ampliamento in misura non superiore al venti per cento o comunque in misura non superiore alla maggiore percentuale prevista dall'art. 3 L.R. Sic. 6/2010 e ss. mm. ii ove applicabile" sono esclusi dagli obblighi del presente regolamento.(modificato con l'emendamento n.6)

**Art. 3 quater**  
**Parere preliminare di fattibilità**

Su richiesta dell'interessato, la Ripartizione VI esprime parere preliminare relativamente ai presupposti edificatori delle aree interessate dal presente regolamento.

Il parere è reso in forma scritta entro il termine di *novanta giorni* dalla data della richiesta ed è soggetto al pagamento dei diritti di istruttoria e di segreteria nella misura determinata dalla Giunta Comunale. (modificato con l'emendamento n. 7).

Per le finalità del presente articolo, l'interessato produce:

1. Richiesta in bollo sulla base della modulistica predisposta dall'Ufficio;
2. Attestazione del versamento dei diritti di istruttoria e di segreteria;
3. Planimetria catastale aggiornata dell'area interessata;
4. Planimetria dell'area interessata in scala non inferiore a 1:500 con evidenziati gli elementi che determinerebbero l'interclusione del lotto ovvero la classificazione dell'area come "Area residua" ai sensi del precedente Articolo 3, l'ipotesi di localizzazione dei corpi edilizi e delle aree di verde pubblico e parcheggio secondo quanto prevista dal presente Regolamento, nonché l'accessibilità dell'area dalla strada pubblica o di uso pubblico.
5. Relazione tecnica descrittiva dell'intervento proposto comprensiva del calcolo dei volumi stimati e del relativo fabbisogno in termini di standard urbanistici.

I termini di cui sopra, possono essere interrotti una sola volta, qualora necessiti integrazione di notizie o di documenti, e riprendono a decorrere dalla data di avvenuta integrazione.

**Art. 4.**  
**Determinazione dei valori di monetizzazione**

Le aree e le opere oggetto di monetizzazione, sono quelle derivanti dal calcolo degli standard, nella misura prevista dal D.M. 1444/68, riferiti alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

La valutazione delle aree e delle opere è calcolata sulla base di quanto stabilito dal comma 2, dell'art. 20, della L.R. 16/16. Il tutto riferito al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

**Art. 5.**  
**Modalità di pagamento**

L'importo della monetizzazione verrà corrisposto con le seguenti modalità:

- 1) per importi fino ad euro 10.000,00 *in luogo del pagamento in unica soluzione*, è



*possibile accedere ad un piano di rateizzazione che preveda un numero massimo di quattro rate bimestrali garantito da apposita polizza fideiussoria. (modificato con l'emendamento n. 8);*

- 2) *“per importi superiori a € 10.000, in luogo del pagamento in unica soluzione, è possibile accedere ad un piano di rateizzazione che preveda un numero massimo di sei rate bimestrali garantito da apposita polizza fideiussoria. (modificato con l'emendamento n.9)*
- 3) In ogni caso per accedere alla rateizzazione dovrà essere versata come prima rata, oltre ai € 10.000,00 di cui sopra, l'ulteriore somma pari ad un 1/10 dell'intero.

In ipotesi di rateizzazione saranno applicati gli interessi nella misura legale.  
A dimostrazione dell'avvenuto pagamento dovrà essere esibita apposita quietanza.

#### **Art. 6** **Destinazione dei proventi**

Ai sensi dell'art. 20, della L.R. n. 16, del 10 agosto 2016, i proventi delle monetizzazioni, iscritti in apposita voce di bilancio, saranno destinati esclusivamente all'adeguamento e/o manutenzione e/o miglioramento delle opere di urbanizzazioni e servizi pubblici nonché all'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici ed opere correlate o per migliorare la quantità e la fruizione degli standard esistenti.

La monetizzazione non esenta dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari eventualmente dovuti e, non determina le variazioni delle destinazioni urbanistiche delle aree oggetto di monetizzazione.

#### **Art. 7.** **Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.





# CITTA' DI CARINI

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

ALLEGATO AD ATTO C.C. N. 36 DEL 27 APR. 2017

CONSIGLIERE ANZIANO

ALAMIA VINCENTO



IL VICE PRESIDENTE DEL C.C.

Dott. Vito Bortiglio

Vito B

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Dott. Pietro Migliore

Pietro Migliore

TESTO DEFINITIVO ALLEGATO "A"  
CONVENZIONE URBANISTICA  
APPROVATO DAL CONSIGLIO  
COMUNALE CON DELIBERAZIONE N.  
36 DEL 27 APRILE 2017.



COMUNE DI CARINI

ALLEGATO A

**CONVENZIONE URBANISTICA  
PER LA REALIZZAZIONE DI**

**SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

(Art. 12, comma 2, D.P.R. n. 380/2001 - art. 20, Legge Regionale n. 16/2016)

L'anno ..., addì ... del mese di ... avanti al sottoscritto ... , notaio in ... con studio in via ..., si sono costituiti:

- ... , nato a ... il ... , cf ... , nella propria qualità di Capo della Ripartizione VI (Urbanistica - Edilizia e Patrimonio) del Comune di Carini, di seguito anche denominato Capo Ripartizione VI, - in virtù del ..... 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";
- ... , nato a ... il ... , cf ... , che interviene al presente atto in qualità di ... , di seguito anche denominato "Proprietà";

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

**PREMESSO**

- A) che la Proprietà dichiara di essere unica ed esclusiva proprietaria e di avere la piena disponibilità degli immobili oggetto della presente Convenzione, individuati come segue in Catasto ... :

- ...  
- ...  
- ...

La proprietà degli immobili stessi è stata acquisita con atto del notaio ... del ... rep. n. ... racc. n. ... registrato a ... il ... al n. ... trascritto il ... ;

- B) che i suddetti immobili, in base al Piano Urbanistico del territorio del Comune di Carini - approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. .... del ..... sono soggetti alla seguente disciplina:

- densità edilizia ...  
- densità fondiaria ...

- lotto minimo ...
- ....
- C) che l'ambito d'intervento è/non è ricompreso in zona assoggettata a vincolo paesaggistico;
- D) che la Proprietà ha depositato istanza di Permesso di costruire convenzionato in data ... con prot. n. ... ;
- E) che con Deliberazione n. ... del ... in Consiglio comunale ha approvato lo schema della presente Convenzione;
- F) che il Capo Ripartizione VI - con atto n. ... del ... - ha emesso Comunicazione di avvenuta approvazione dell'intervento prot. N. .... del ....., e di subordinazione del rilascio del Permesso di Costruire alla sottoscrizione 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.

#### **ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI**

- 2.1 La Proprietà s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per lei vincolante 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.
- 2.2 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.
- 2.3 Le Parti danno atto che il Capo Ripartizione VI delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione è autorizzato ad apportarne 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. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

- 3.1 La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali



tra il Comune e la Proprietà.

**3.2** La Proprietà è obbligata 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 dalla Proprietà 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. La Proprietà s'impegna 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.

**3.3** In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà 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. 4 - PROGETTO EDILIZIO**

**4.1** Il progetto convenzionato interessa un immobile avente superficie fondiaria/territoriale totale di mq ... circa.

Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili, se non previa sottoscrizione di una nuova convenzione, per quanto riguarda:

- la destinazione d'uso ... ;
- la volumetria massima edificabile, pari a mc ... ;
- la superficie lorda di pavimento esistente/di progetto, pari, nel complesso, a mq ... ;
- la superficie coperta massima, pari a mq ... ;
- l'altezza massima dei fabbricati, pari a m ... (o piani n. ...) ;
- l'indice di permeabilità minimo, pari al ...% della superficie fondiaria d'intervento;
- ... .

**4.2** Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice Variante al PdC convenzionato originario e nel rispetto delle norme di PRG e di Regolamento edilizio vigenti:

- la forma degli edifici e la sistemazione delle aree di pertinenza privata;
- la composizione architettonica dei fabbricati e la geometria delle aperture

- di facciata e delle coperture;
- i materiali di finitura;
- il numero e la dimensione degli accessi carrali e pedonali;
- tutti gli altri elementi che non incidono sul carico urbanistico di cui al successivo art. 6 ;
- ... ;
- tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto 1.

#### **ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

- 5.1** Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, il Comune rilascerà il Permesso di Costruire e la Proprietà potrà ritirarlo e dare inizio ai lavori.
- 5.2** 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, come recepito con modifiche dall'art. 7, della Legge Regionale n. 16 del 10 agosto 2016, con le modalità e nella misura previste dalla presente Convenzione e dalla legislazione vigente.

#### **ART. 6 - CARICO URBANISTICO**

- 6.1** Il progetto approvato prevede le seguenti destinazioni d'uso:
- residenza: SLP mq ... , volume mc ... ;
  - produttivo: SLP mq ... ;
  - terziario-commerciale: SLP mq ... .
- 6.2** L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di servizi pubblici o di uso pubblico complessivamente pari a mq ... , così determinato:
- residenza: mc ... :  $80 \text{ mc/abitate} = \text{abitanti} \dots \times 18 \text{ mq/abitate} = \text{mq} \dots$  ;  
di cui: 7 mq/abitate per urbanizzazione primaria e 11 mq/abitate per urbanizzazione secondaria
  - produttivo: SLP mq ... x 20% = mq ... ;
  - terziario-direzionale-commerciale: SLP mq ... x 100% = mq ... ;
- 6.3** Il progetto di PdC convenzionato individua aree per servizi pubblici complessivamente pari a mq. ... , così ripartite:
- parcheggi: mq ... ;
  - verde pubblico: mq ... ,
  - aree per attrezzature d'interesse comune: mq ... ;
  - Istruzione: mq ... ;
  - Verde attrezzato: mq. ....;
  - .....



(oppure)

Il progetto, in relazione alla conformazione/dimensione del lotto d'intervento, secondo quanto disposto dall'Art. 20, della Legge Regionale n. 16 del 10 agosto 2016, non individua aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

- 6.4 Si dà atto che le aree messe a disposizione dalla Proprietà per servizi pubblici o di uso pubblico sono dimensionate (o eccedono) in base ai disposti dell'art. 16 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. ed assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

(oppure)

Le aree per servizi pubblici o di uso pubblico messe a disposizione della Proprietà non assolvono integralmente il disposto dell'art. 16 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale. Ne consegue che il Comune acconsente la monetizzazione della seguente quantità di aree:

- dotazione minima di PRG: mq ... ;
- aree per servizi di progetto: mq ... ;
- aree da monetizzare: mq ... .

L'importo di monetizzazione unitario è stabilito in €/mq ... , a termine della DGC n. ... del ... . La Proprietà s'impegna a versare l'importo complessivo di monetizzazione - determinato in : €/mq ... x mq ... = € ... - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione.

(oppure)

Secondo quanto disposto dall'art. 20, della Legge Regionale n. 16, del 10 agosto 2016, il Comune acconsente alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico, nella misura prevista dal D.M. 1444/68. Ne consegue la monetizzazione della seguente quantità di aree:

- dotazione minima ex D.M.1444/68: mq ... ;

L'importo di monetizzazione unitario è stabilito in €/mq ... , a termine della Delibera G.M. n. ... del ..., assumendo come valore di riferimento quello relativo alle aree urbanizzate. La Proprietà s'impegna a versare l'importo complessivo di monetizzazione - determinato in : €/mq ... x mq ... = € ... - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione.

## ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE

- 7.1 La Proprietà s'impegna a cedere gratuitamente - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione - l'area/e destinata/e a servizi pubblici ed in particolare a:

- a) ... ;
- b) ... .

L'area è individuata sulla fav. ... di PdC allegata alla presente Convenzione



sotto la lettera ... .

- 7.2** La superficie reale dell'area risulta pari a mq ... circa; l'area è individuata in Catasto ... con i mappali ... , della superficie catastale di mq ... .
- 7.3** L'area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non (salvo quelle per ... note alle Parti), da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.
- 7.4** La Proprietà s'impegna alla rettifica dei confini 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.
- 7.5** La Proprietà si riserva - previo assenso 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. Si impegna, altresì, a realizzare gli allacci e gli impianti necessari a rendere funzionali le aree da cedere al Comune, secondo le previsioni del progetto allegato alla presente.

#### **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA/SECONDARIA**

- 8.1** In attuazione del Permesso di costruire citato alla Premessa F), la proprietà si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria/secondaria:

- a) ... ;
- b) ... ;
- c) ... .

Le opere sono illustrate dalla tav. ... , costituiva del PdC citato.

- 8.2** Il costo per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato con il Computo metrico estimativo allegato al Permesso di costruire, è pari a € ... (con riferimento al prezzo regionale pubblicato nella GURS n. ... del ...).

- 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.

La Proprietà 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)*

La Proprietà 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.

(oppure)

Secondo quanto disposto dall'art. 20, della Legge Regionale n. 16, del 10 agosto 2016, il Comune acconsente alla monetizzazione del valore delle opere di urbanizzazione. Ne consegue la monetizzazione delle seguenti opere:

- Istruzione .....
- Attrezzature di interesse comune .....
- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport .....
- Aree per parcheggi .....

L'importo di monetizzazione viene calcolato a norma del comma 2, dell'art. 20, della Legge Regionale n. 16, del 10 agosto 2016 e viene determinato in € .....

La Proprietà s'impegna a versare l'importo complessivo di monetizzazione contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione.

#### **ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

9.1 Le opere di urbanizzazione primaria di progetto, essendo d'importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 1, comma 3, del D.Lgs n. 50/2016 (Codice dei Contratti), sono eseguite direttamente dalla Proprietà, a proprie cure e spese, secondo quanto disposto dal comma 3, dell'art. 7, della Legge Regionale n. 16, del 10 agosto 2016; la stessa assume a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza e quant'altro necessario anche se non previsto nella presente Convenzione.

9.2 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 DLgs 50/2016. La Proprietà, tuttavia, si obbliga a comunicare al Comune, preventivamente e con congruo anticipo non inferiore a giorni sessanta dalla effettiva entrata in cantiere, i dati di tutte le imprese che, a qualunque titolo, interverranno nella esecuzione dei lavori oggetto della presente, al fine di consentire al Comune medesimo, di richiedere all'Ufficio Territoriale di Governo (Prefettura), le relative informative antimafia. Il suddetto termine è ridotto a giorni quindici nel caso di imprese inserite negli elenchi di cui alla legge n. 190/2012, ai decreti attuativi della stessa e alle loro successive modifiche ed integrazioni (c.d. "White list"). La proprietà si dichiara consapevole che in caso di informative antimafia positive o interdittive, o nel caso in cui le imprese presenti in cantiere non dovessero coincidere con quelle



comunicate al Comune secondo le modalità di cui sopra, il Permesso di Costruire verrà immediatamente revocato/annullato.

10.1

9.3 La Proprietà 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.

10.2

9.4 La Proprietà 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.

ART

9.5 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 della Proprietà.

11.1

9.6 La Proprietà 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 deposito del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 11.

11.

9.7 La Proprietà 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.

1'

La facoltà del Comune di sostituirsi alla proprietà può essere esercitata previa messa in mora - per un tempo non inferiore a 60 giorni - con lettera raccomandata od altra procedura di legge.

Nel caso, la Proprietà 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, la Proprietà solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.



## ART. 10 - DISPONIBILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE



- 10.1 La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico alla Proprietà fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo.
- 10.2 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 della Proprietà, 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. 11 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 11.1 Tutte le opere di urbanizzazione realizzate dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile.  
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.
- 11.2 Il collaudo dovrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere. Il Collaudatore sarà nominato dal Comune e sarà incaricato dalla Proprietà, con la quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale.  
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.
- 11.3 La Proprietà s'impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo: i certificati di conformità e di regolare esecuzione; i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati; i disegni esecutivi e as-built di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti.  
È a carico della Proprietà, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.
- 11.4 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.

Handwritten initials and a large 'B' mark.

#### **ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

- 12.1 A garanzia degli obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 8, la Proprietà presta idonea garanzia finanziaria per l'importo di € ... (pari al costo delle opere di urbanizzazione maggiorato

dell'Iva), con polizza bancaria/assicurativa n. ... in data ..., emessa da ... , con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

12.2 La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

12.3 Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale - anche indiretto - connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate od il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.

Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento della Proprietà riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a sua cura, di cui all'art. 10.2.

12.4 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 la Proprietà è obbligata 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. 13 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

13.1 Il progetto di ... , redatto in conformità alle norme di legge da ... iscritto all'Ordine ... della Provincia di ... al n. ... , è costituito dai seguenti elaborati:

- ...
- ...
- ...
- ...

13.2 Il progetto costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorché non fisicamente allegato.

#### ART. 14 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

14.1 La presente Convenzione ha validità di ... anni, decorrenti dalla data d'emissione del Permesso di costruire convenzionato indicato alla precedente premessa F).

#### ART. 15 - SPESE

15.1 Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed

ART. 16

16.1

16.2





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 della Proprietà.

**ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

- 16.1 La Proprietà rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.
- 16.2 La Proprietà autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

il Responsabile del Settore

la Proprietà

il Notaio rogante