



COMUNE DI VEGLIE
(Provincia di Lecce)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Numero 57 del 28/09/2010

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLE LINEE GENERALI DELLO SCHEMA RELATIO AI CONTENUTI DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE PER L'URBANIZZAZIONE DEI COMPARTI ADEGUATO AL DECRETO LEGISLATIVO 163/2006 E S.M.I.

L'anno 2010 il giorno 28 del mese di settembre alle ore 18:05, si è riunito il Consiglio Comunale convocato dal Presidente, a norma di legge, in sessione Straordinaria in 1 ed in seduta pubblica.

Al momento della trattazione dell'argomento in oggetto dei membri del Consiglio risultano presenti n. 18 e assenti n.3 come di seguito:

Consiglieri	Presenti	Assenti
APRILE Alessandro	X	
CARLA' Roberto	X	
ARMONICO Valerio	X	
ROLLO Pompilio	X	
STEFANIZZI Fabrizio	X	
GRECO Antonio	X	
APRILE Alessandro		X
GENNACHI Nicola	X	
VETRANO Salvatore	X	
VETRUGNO Cosimo	X	
CALCAGNILE Carlo	X	
CUTRINO Giuseppe	X	
DE BARTOLOMEO Mariarosaria	X	
CARLA' Giovanni	X	
PALADINI Claudio	X	
BUCCARELLA Marco	X	
CAPOCCIA Stefania		X
NICOLACI Maurilio	X	
SPAGNOLO Maurizio		X
SPAGNOLO Elio	X	
LANDOLFO Giuseppe	X	

Il Consigliere Sig. STEFANIZZI Fabrizio in qualità di Presidente protempore pone in trattazione l'argomento in oggetto iscritto all'ordine del giorno dei lavori dell'odierna seduta consiliare.

Partecipa il IL SEGRETARIO GENERALE GRASSO Giuliana.

Immediatamente eseguibile X

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto dell'illustrazione dell'argomento in trattazione tenuta dall'Assessore al ramo Signor Antonio Greco e dei successivi interventi dei Consiglieri Signori Claudio Paladini, Maurilio Nicolaci e Spagnolo Elio **il tutto così come riportato nell'allegato "Interventi" che è parte integrante del presente atto;**

Premesso che:

- in relazione all'attuazione delle opere di urbanizzazione all'interno dei comparti assoggettati dal PRG vigente a strumentazione urbanistica esecutiva, fino ad oggi sono stati adottati – nell'iter di adozione-approvazione dei Piani di Lottizzazione convenzionata - gli schemi-tipo di convenzione urbanistica di volta in volta proposti all'Amministrazione comunale dai soggetti attuatori, proprietari degli immobili, sulla base dei quali sono state poi stipulate le convenzioni urbanistiche regolanti i rapporti tra Comune e privati, in conformità ai contenuti di cui all'art. 28 della L.R. 31 maggio 1980 n. 56 e dell'art. 28 della L.S. 1150/42;
- la L.R. 56/80 indica espressamente i contenuti della convenzione di lottizzazione, stabilendo i seguenti obblighi a carico dei soggetti attuatori:
 - (a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo diversa indicazione degli strumenti urbanistici vigenti;
 - (b) la realizzazione, a cura dei proprietari, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, salvo la totale o parziale monetizzazione delle stesse;
 - (c) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri per l'urbanizzazione secondaria nella quota di pertinenza determinata in sede di approvazione del piano di lottizzazione, con scorporo dei valori delle opere eventualmente cedute o eseguite dai proprietari, e per le opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
 - (d) i termini per l'ultimazione delle opere, non superiori a dieci anni;
 - (e) congrue garanzie finanziarie;
 - (f) sanzioni nel caso di inosservanza degli obblighi di convenzione e modalità di esecuzione forzata da parte del Comune delle opere non realizzate nel caso del persistere dell'inosservanza;
 - (g) la possibilità di scomputare la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, nel caso in cui l'attuatore del Piano sia obbligato a realizzarle direttamente ovvero il titolare del permesso di costruire ne proponga l'attuazione, già prevista dall'art. 11 primo comma della legge n. 10/77, poi trasfusa con modifiche nell'art. 16 comma 2 del Testo Unico per l'edilizia.
- in entrambi i casi di cui alla lettera (g), tra l'operatore privato e l'Amministrazione viene stipulata una convenzione (propedeutica al rilascio del permesso di costruire), nella quale vengono regolate le opere da realizzare, i tempi, le modalità della loro esecuzione, la loro valutazione economica e le garanzie dell'adempimento, imprimendo così una connotazione negoziale al rapporto tra la pubblica amministrazione ed il privato;

- lo stesso art. 16 sopra citato stabilisce, poi, che le opere così realizzate sono acquisite al patrimonio indisponibile del Comune;
 - alla luce della normativa suddetta, quindi, come altresì previsto dal DPR 380/01, il privato attuatore del Piano di Lottizzazione o di altro strumento esecutivo, debitore del versamento degli oneri di urbanizzazione, adempie all'obbligo costituito dal pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione mediante l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione;
 - la Corte di Giustizia Europea, con sentenza 12 luglio 2001 "Scala 2001" ha precisato che **"la realizzazione diretta di un'opera di urbanizzazione secondo le condizioni e le modalità previste dalla normativa italiana in materia urbanistica costituisce un appalto pubblico di lavori ai sensi della direttiva"** (direttiva del Consiglio 14 giugno 1993, n. 93/37/CE), affermando il principio che le opere di urbanizzazione sono da ritenere "pubbliche" sin dalla loro origine, quindi anche se eseguite su proprietà privata e se formalmente di proprietà privata prima del loro trasferimento al patrimonio pubblico;
 - alla luce di tale pronuncia, il legislatore italiano è più volte intervenuto cercando di contemperare le finalità ed i principi della normativa nazionale con i principi enunciati dalla Corte di Giustizia;
 - con l'approvazione del Codice dei Contratti, il quadro normativo si è evoluto nella direzione di un sempre più ampio assoggettamento a procedure di evidenza pubblica per i privati attuatori delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, introdotto dapprima per le opere di importo superiore alla soglia comunitaria;
 - la Corte Costituzionale, con sentenza n. 269/2007, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale delle norme regionali che non prevedano l'obbligo di affidamento mediante procedure di evidenza pubblica di tutti i lavori infrastrutturali di interesse generale, da chiunque effettuati, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria;
 - è intervenuta l'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici che, con determinazione n. 4 del 2008, ha stabilito che:
 - la realizzazione di opere previste dalle convenzioni urbanistiche rientra nella nozione di appalto pubblico di lavori;
 - l'affidamento dell'esecuzione delle suddette opere soggiace alla disciplina contenuta nell'art. 32, comma 1, lett. g) (per gli interventi di valore superiore alla soglia comunitaria), e negli art. 121, comma 1 e 122, comma 8 del D. Lgs. n. 163/2006 (per quelli di valore inferiore alla soglia comunitaria), salvo il caso in cui le amministrazioni procedenti abbiano esperito preventivamente una procedura ad evidenza pubblica per la scelta del privato sottoscrittore del relativo accordo convenzionale;
 - il legislatore con D.Lgs. N. 152/2008, c. d. terzo decreto correttivo ed integrativo al Codice Contratti, ha introdotto due novità sostanziali in merito alla realizzazione – a scomputo dei relativi oneri – delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da parte dei privati, all'interno dei piani di lottizzazione convenzionata e/o piani particolareggiati:
- a) non c'è più alcuna distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e opere di

urbanizzazione secondaria, unificate sotto la medesima disciplina;

- b) tutte le opere, a prescindere dal loro importo (inferiore, pari o superiore alla soglia comunitaria), sono ricondotte nella disciplina del Codice Contratti e differenziate, in base all'importo, esclusivamente sotto il profilo della procedura applicabile.

In particolare, il Decreto in parola ha riformulato, per gli importi sottosoglia, il comma 8 dell'art. 122, prevedendo per l'affidamento delle opere di urbanizzazione l'applicazione della procedura della gara informale già prevista dall'art. 57, comma 6 del Codice Contratti, cioè l'affidamento mediante procedura negoziata, senza preventiva pubblicazione di bando, con individuazione di almeno cinque operatori economici, adeguatamente qualificati, da invitare simultaneamente a presentare offerta.

Considerato che:

- in virtù della complessità del tema ed alla luce dei molteplici dubbi interpretativi sorti in riferimento alla corretta interpretazione ed applicazione delle norme introdotte dal D.Lgs. 152/2008, l'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici, con determinazione n. 7 del 16 luglio 2009, ha emanato specifiche "Indicazioni applicative", in relazione alle "Problematiche applicative delle disposizioni in materia di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione dopo il terzo decreto correttivo del Codice dei Contratti". Nello specifico, l'Autorità ha ritenuto che:

- 1) *"l'articolo 32, comma 1 lett. g), primo periodo, del Codice configura una titolarità "diretta", ex legge, della funzione di stazione appaltante in capo al privato titolare del permesso di costruire (ovvero titolare del piano di lottizzazione o di altro strumento urbanistico attuativo contemplante l'esecuzione di opere di urbanizzazione) che in quanto "altro soggetto aggiudicatore" è tenuto ad appaltare le opere di urbanizzazione a terzi nel rispetto della disciplina prevista dal Codice e, in qualità di stazione appaltante, è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ferma restando la vigilanza da parte dell'amministrazione consistente, tra l'altro, nell'approvazione del progetto e di eventuali varianti;*
- 2) *gli eventuali risparmi di spesa rimangono nella disponibilità della stazione appaltante privata, così come eventuali costi aggiuntivi sono a carico dello stesso privato;*
- 3) *il collaudo, come già affermato nella determinazione n. 2 del 25 febbraio 2009, costituisce l'attività propria della stazione appaltante e, quindi, del soggetto privato titolare del permesso di costruire, ferma restando la funzione di vigilanza da parte dell'amministrazione che va esplicitata nell'approvazione degli atti di collaudo;*
- 4) *nell'ipotesi in cui, ai sensi del secondo periodo dell'art. 32, comma 1, lett. g) del Codice, la gara sia bandita dall'amministrazione pubblica, non è preclusa la partecipazione alla stessa del privato titolare del permesso di costruire (o del Piano Urbanistico Attuativo) purché qualificato ex art. 40 del Codice e purché non abbia direttamente curato la redazione della*

progettazione preliminare;

- 5) *nell'ipotesi di cui al punto 4, il contratto d'appalto viene stipulato dal titolare del permesso di costruire (o del piano urbanistico attuativo);*
- 6) *l'affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo di importo inferiore alla soglia comunitaria, secondo quanto previsto dall'art. 122, comma 8 del Codice, avviene mediante la procedura negoziata prevista dall'art. 57, comma 6, del Codice, sia nel caso in cui le funzioni di stazione appaltante siano svolte dal privato, sia nel caso le stesse siano in capo all'amministrazione;*
- 7) *il privato, ai fini dell'affidamento della progettazione, deve rispettare l'art. 91 del Codice, eccezion fatta per i casi in cui, non sussistendo né il presupposto contrattuale né il carattere di onerosità della prestazione, poiché il valore del progetto non è compensato con gli oneri di urbanizzazione in quanto predisposto in un momento antecedente alla stipula della convenzione urbanistica, non ricorrono i principi che impongono la gara;*
- 8) *alle opere di urbanizzazione primaria a scomputo di importi inferiori alla soglia comunitaria comprese nelle convenzioni urbanistiche stipulate prima dell'entrata in vigore del D. Lgs. 152/2008, si applica la disciplina vigente;*
- 9) *l'affidamento e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono sottoposti alla vigilanza dell'Autorità;*
- 10) *i dati riguardanti l'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono compresi nelle comunicazioni obbligatorie all'Osservatorio dei Contratti pubblici”.*

Considerato, inoltre, che:

- la molteplicità e complessità delle problematiche e degli aspetti che investono le nuove procedure inerenti la progettazione, l'affidamento lavori, l'esecuzione, direzione lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno di comparti assoggettati alla preventiva redazione-approvazione di strumenti urbanistici attuativi (Piano di Lottizzazione Convenzionata e Piani Particolareggiati), hanno comportato un attento studio e valutazione dei differenti aspetti tecnici e procedurali, che investono – da una parte – il soggetto privato titolare del Piano di Lottizzazione, dall'altra in prima persona la Pubblica Amministrazione, alla quale è demandato il compito di esercitare l'attività di vigilanza e controllo dell'intera procedura tecnico-amministrativa (procedure di gara, approvazione progetti e/o varianti ecc) oltre che della fase attuativa concernente la corretta esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione;
- la questione appare di particolare rilevanza per le opere di urbanizzazione primaria a scomputo di importo inferiore alla soglia comunitaria, giacché in questo caso – secondo quanto disposto dall'art. 122, comma 8 del Codice – si passa da un regime di affidamento “diretto” ad una procedura negoziata (art. 57, comma 6) che, seppur non preceduta dalla pubblicazione di un bando, è caratterizzata dall'invito rivolto ad almeno cinque potenziali concorrenti tra gli operatori economici adeguatamente qualificati;
- il privato titolare del piano di lottizzazione o di altro strumento urbanistico

attuativo contemplante l'esecuzione di opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 32, comma 1 lett. g.), del Codice, ha la titolarità "diretta" ex legge, della funzione di stazione appaltante e pertanto, in quanto "altro soggetto aggiudicatore" è tenuto ad appaltare le opere in qualità di stazione appaltante, è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ferma restando la vigilanza e controllo da parte dell'Amministrazione consistente, tra l'altro, nell'approvazione del progetto e di eventuali varianti;

– la normativa sopra richiamata, come espressamente chiarito dall'autorità di Vigilanza nella propria determina n. 7/09, si applica a tutti i lavori di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo, con la esclusione delle "opere di urbanizzazione primaria a scomputo di importo inferiore alla soglia comunitaria comprese nelle convenzioni urbanistiche stipulate prima dell'entrata in vigore del D. Lgs. 152/2008", alle quali "si applica la disciplina previgente", ritenendo che la stipula della convenzione urbanistica costituisca il "momento in cui si sostanzia l'accordo di volontà tra il Comune ed il titolare del permesso di costruire o del piano urbanistico, che contiene anche l'impegno del privato a realizzare a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione".

Ritenuto che:

– alla luce delle sostanziali novità introdotte dal legislatore, **i Settori Urbanistica-Ambiente e Lavori Pubblici** del Comune di Veglie hanno proceduto, nell'ambito delle rispettive competenze, ad un'attenta revisione degli aspetti, modalità attuative e profili normativi del fenomeno della urbanistica convenzionale, ed **hanno predisposto lo schema delle linee generali (che si allega alla presente per farne parte integrante) relativo ai contenuti delle convenzioni** da adottare nella stipula delle convenzioni urbanistiche di lottizzazione, in riferimento a tutti i piani di lottizzazione nonché a tutti i piani urbanistici ed accordi convenzionali comunque denominati, tra privati e Amministrazione comunale, ove compatibili con la *ratio* della convenzione;

– tale schema, contenente, tra l'altro, le procedure di affidamento lavori ed esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo all'interno dei comparti di P.R.G., esplica efficacia per tutti gli atti convenzionali riguardanti piani di lottizzazione o altri piani urbanistici comunque denominati ancora non stipulati alla data di entrata in vigore del D.Lgs. 152/2008, ivi compresi quelli per i quali sia stato completato l'iter procedimentale di approvazione ovvero per i quali il relativo iter sia ancora in corso;

– dall'applicazione di tale disciplina restano escluse soltanto le opere di urbanizzazione primaria a scomputo di importo inferiore alla soglia comunitaria comprese nelle convenzioni urbanistiche stipulate prima dell'entrata in vigore del D. Lgs. 152/2008, per le quali si applica la disciplina previgente, dovendo fare riferimento alla stipula della convenzione urbanistica, quale momento in cui si sostanzia l'accordo di volontà tra il Comune ed i privati, contenente anche l'impegno del titolare del Piano all'attuazione delle opere stesse;

– ai sensi dell'art. 42, lett. b), del D.Lgs. 267/2000 il Consiglio Comunale ha competenza, tra l'altro, in materia di approvazione dei "piani territoriali ed urbanistici", ivi compresi anche gli atti relativi alla pianificazione attuativa (Cons. Stato, Ad. Plen. n.142 del 21.11.1992);

– lo schema di convenzione, in quanto allegato al piano di lottizzazione, segue il medesimo iter procedimentale degli strumenti urbanistici di secondo grado e, pertanto, la sua adozione-approvazione, **nei contenuti generali di natura programmatica**, rientra tra le competenze attribuite al Consiglio comunale.

Tanto premesso, ritenuto e considerato

Il Consiglio Comunale è chiamato ad approvare, anche in sostituzione del testo fino ad oggi presentato dai privati lottizzanti, uno **schema delle linee generali (che si allega alla presente per farne parte integrante) relativo ai contenuti delle convenzioni** urbanistiche, adeguato alle sostanziali novità introdotte dal Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 163/2006) e dal terzo decreto correttivo (D.Lgs. 152/2008), in conformità altresì alle specifiche “indicazioni applicative” emanate dall’Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici con determinazione n. 7/2009, che costituisca riferimento per tutti i piani urbanistici e gli accordi convenzionali comunque denominati da stipulare tra privati e Amministrazione Comunale.

Vista la sentenza della Corte Costituzionale n. 269/2007;

Vista la determinazione dell’Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici n. 4/2008;

Visto il Codice dei Contratti (D.Lgs. 163/2006);

Visto il terzo decreto correttivo al Codice dei Contratti (D.Lgs. 152/2008);

Vista la determinazione dell’Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici n. 7/2009;

Vista la L.S. n. 1150/42, art. 28;

Vista la L.R. n. 56/80 art. 28;

Visto il D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;

Visto il P.R.G. vigente;

Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Considerato necessario ed urgente dettare le linee generali per la redazione dello schema-tipo di convenzione urbanistica al fine di consentire al Responsabile del Settore competente l’adeguamento e la sostituzione delle convenzioni approvate e non ancora stipulate, in virtù del preminente interesse pubblico sotteso alle sostanziali novità introdotte al Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 163/2006) dal terzo decreto correttivo (D.Lgs. 152/2008) ed alla luce delle specifiche “Indicazioni applicative” emanate dall’Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici con determinazione n. 7/2009;

Ritenuto di dover procedere all’adozione delle linee generali per la redazione dello schema-tipo di convenzione di lottizzazione che possa valere per tutti i comparti di lottizzazione soggetti a pianificazione esecutiva del vigente P.R.G., al fine di uniformare la disciplina relativa agli obblighi dei proprietari lottizzanti nei confronti dell’amministrazione comunale;

Visto lo **schema delle linee generali relativo ai contenuti delle convenzioni** urbanistiche, predisposto dai Settori Urbanistica – Ambiente e Lavori Pubblici che si allega al presente atto per farne parte sostanziale ed integrante;

Ritenuto di approvare lo **schema delle linee generali relativo ai contenuti delle**

convenzioni urbanistiche, conforme alla normativa vigente da utilizzare come riferimento per tutti i piani urbanistici e agli accordi convenzionali comunque denominati oggetto di stipula tra i privati e l'Amministrazione Comunale;

Dato atto che, ai sensi della normativa in vigore, tali linee generali relative ai contenuti delle convenzioni urbanistiche varrà per tutti gli atti convenzionali riguardanti piani urbanistici comunque denominati ancora non stipulati, pur se abbiano completato l'iter procedimentale di approvazione ovvero per i quali il relativo iter sia ancora in corso;

Dato atto altresì che per le opere di urbanizzazione primaria a scomputo di importo inferiore alla soglia comunitaria comprese nelle convenzioni urbanistiche stipulate prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 152/2008, si applica la disciplina previgente, dovendo fare riferimento alla stipula della convenzione urbanistica, quale momento in cui si sostanzia l'accordo di volontà tra il Comune ed i privati, contenente anche l'impegno del titolare del Piano all'attuazione delle opere stesse;

Dato atto che sulla proposta sono stati acquisiti i pareri di regolarità tecnica espressi dai Responsabili del Settore Urbanistica-Ambiente e Lavori Pubblici ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

Dato atto, altresì, che sulla proposta di deliberazione è stata acquisita l'attestazione del Responsabile del settore interessato circa la conformità dell'atto finale alle risultanze istruttorie nel rispetto della normativa comunitaria, nazionale e regolamentare;

Visto il parere della Commissione Consiliare Affari Patrimoniali espresso nella seduta del 24-09-2006;

Dato atto che non si richiede parere contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico del Comune;

Con voti favorevoli n.13 e contrari n. 5 (Paladini, Buccarella, Nicolaci, Spagnolo Elio e Landolfo) espressi per alzata di mano dai n. 18 membri del Consiglio presenti e votanti

D E L I B E R A

Per le motivazioni ed i considerata richiamati in narrativa e che qui si intendono integralmente riportati:

1) di approvare lo **schema delle linee generali relativo ai contenuti delle convenzioni** urbanistiche allegato alla presente e predisposto dai Settori Urbanistica-Ambiente e Lavori Pubblici, adeguato e conformato alle disposizioni legislative, di natura imperativa, del Codice dei Contratti Pubblici – D. Lgs. 163/2006 come modificato ed integrato dal D. Lgs. 152/2008 – nel rispetto delle “Indicazioni applicative” emanate dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici con determinazione n. 7/2009, allegato al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

2) di demandare al Responsabile del competente Settore l'adozione degli atti consequenziali ai fini della sostituzione del testo delle convenzioni urbanistiche non ancora stipulate, pur se facenti parte di piani di lottizzazione o altri strumenti attuativi già approvati ma non ancora convenzionati alla data di entrata in vigore del D. Lgs. 152/2008;

- 3) di stabilire che lo schema di cui al punto 1) sarà utilizzato come riferimento dei contenuti essenziali degli schemi di convenzione da allegare a tutti i piani urbanistici e per gli accordi convenzionali comunque denominati da stipulare tra i privati e l'Amministrazione comunale, con la sola eccezione di "accordi complessi stipulati in seguito a procedura di evidenza pubblica originaria per la scelta del privato sottoscrittore dell'accordo;
- 4) di autorizzare il Responsabile del Settore Urbanistica - Ambiente del Comune di Veglie che sottoscriverà la convenzione ad apportare tutti gli adeguamenti necessari in caso di costituzione di un Consorzio tra i lottizzanti, nonché eventuali modifiche formali e/o marginali allo schema allegato e comunque sempre nei limiti sostanziali del medesimo schema;
- 5) di dare atto che resta in capo all'Amministrazione comunale la riserva di ricorso – qualora se ne ravvisi l'opportunità – alla procedura prevista dall'art. 32 del Codice, assumendo direttamente la funzione di stazione appaltante e procedendo all'affidamento delle opere di urbanizzazione mediante procedura negoziata secondo la disciplina prevista dall'art. 57, comma 6 del Codice;
- 6) di dare atto altresì che, limitatamente alle opere di urbanizzazione primaria a scomputo di importo inferiore alla soglia comunitaria comprese nelle convenzioni urbanistiche stipulate prima dell'entrata in vigore del D. Lgs. 152/2008, si applica la disciplina previgente;
- 7) di autorizzare il Responsabile del Settore Urbanistica - Ambiente del Comune di Veglie a sottoscrivere la convenzione urbanistica, secondo i contenuti di cui allo schema approvato al punto 1), pur se facenti parte di piani di lottizzazione o altri strumenti attuativi già approvati ma non ancora convenzionati alla data di entrata in vigore del D. Lgs. 152/2008;
- 8) di demandare al Responsabile del Settore competente l'adozione degli atti consequenziali alla presente deliberazione ai fini della comunicazione, ai soggetti interessati, dei contenuti della presente, ivi compreso l'allegato schema;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta formulata dal Presidente di dare immediata eseguibilità al presente provvedimento;

Preso atto dell'allontanamento dalla Sala del Consigliere Signor Roberto Carlà avvenuto nel corso dell'intervento del Presidente – Sono presenti n. 17 membri del Consiglio Comunale;

Con voti favorevoli n.12 e contrari n. 5 (Paladini, Buccarella, Nicolaci, Spagnolo Elio e Landolfo) espressi per alzata di mano dai n. 17 membri del Consiglio presenti e votanti

DELIBERA

di dare immediata esecutività al presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/2000.

**SCHEMA DELLE LINEE GENERALI RELATIVO AI CONTENUTI DELLE
CONVENZIONI URBANISTICHE DEL COMUNE DI VEGLIE**

COMUNE DI VEGLIE

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____ dinanzi a me **Segretario Generale** _____ ufficiale rogante/ Notaio _____ iscritto al Collegio Notarile di _____, sono presenti:

1) il sig. _____, nato a _____ il _____ nella qualità di _____ del Comune di Veglie, domiciliato in ragione della carica presso la Sede Municipale del Settore _____ in Veglie, il quale interviene nel presente atto non in proprio, bensì ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. n.267/2000, in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Veglie che rappresenta, con codice fiscale 00462560756 ;

2) il sig. _____, nato a _____ il _____ residente in _____ alla via _____ il quale interviene nel presente atto in qualità di _____ della ditta _____ con sede in _____ alla via _____, C.F. _____ e tanto legittimato da _____;

delle cui identità personale e qualità sono certo, stipulano quanto segue.

PREMESSO

- che i sigg.ri _____ sono proprietari dei terreni ricadenti nel comprensorio (comparto n. ___) ubicato in Lecce alla via _____ della superficie di circa mq. _____ distinti in catasto al _____ meglio identificato nella planimetria _____ e confinate con _____

- che il comprensorio (o le aree) ha nel vigente P.R.G. destinazione _____;

- che in conformità all'art. _____ delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, i proprietari hanno presentato un Piano / progetto unitario _____ inteso a realizzare un intervento di edilizia _____ in armonia con le vigenti norme di leggi statali e regionali;

- che detto Piano / progetto ha riportato il parere favorevole della Commissione Consiliare Affari Patrimoniali nella seduta del _____;

- che lo strumento attuativo previsto dal P.R.G. (Piano di Lottizzazione) è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° _____ del _____

_____ e, dopo il deposito e le rituali pubblicazioni, è stato approvato dallo stesso Consiglio Comunale con deliberazione n° _____ del _____ esecutiva il _____ ;

- che il progetto preliminare, prodotto unitamente agli altri elaborati dello strumento attuativo approvato in Consiglio Comunale, analogamente a quello definitivo, elaborato ai fini della sottoscrizione della presente convenzione e previamente approvato dalla Giunta Comunale, prevede, altresì, la realizzazione a spese dei proprietari, delle opere di urbanizzazione **primaria**, che sulla base delle previsioni normative di cui al D. Lgvo 12 aprile 2006, n.163 e s.m. ed i. – “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle Direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE” dovranno essere affidate mediante procedure di evidenza pubblica.

- che, pertanto, fanno parte integrante del presente atto i seguenti atti e documenti **anche se a questo atto non tutti allegati**:

a) progetto urbanistico del comprensorio (Piano di Lottizzazione convenzionata o Piano Particolareggiato) _____ oggetto della presente convenzione, approvato dal C.C. con deliberazione n° _____ del _____ costituito dagli allegati che di seguito si riportano:

Tav. 1 _____

Tav. 2 _____

Tav. 3 _____

- Relazione tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione

Progetto Preliminare opere di urbanizzazione

Tav. _____

Tav. _____

Tav. _____

b) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto ai sensi dell'art. 25 e segg. del D.P.R. 21 dicembre 1999, n.554 “Regolamento sui LL.PP.”, corredato di nulla-osta favorevole _____ del Settore LL.PP. espresso in data _____ ed approvato dall'Amministrazione Comunale con del. G.M. n. _____ del _____, composto dai seguenti elaborati:

- Relazione descrittiva
- Relazioni geologica, geotecnica, idrologica, idraulica, sismica
- Relazioni tecniche specialistiche
- Rilievi planoaltimetrici
- Elaborati grafici:

Tav. _____

Tav. _____

Tav. _____

- Calcoli preliminari delle strutture e degli impianti

- Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
- Computo metrico estimativo
- Quadro economico
- Schema contratto di appalto

c) titolo comprovante la proprietà o la disponibilità legale delle aree.

d) atto notarile _____, rogato in data _____, con cui i lottizzanti hanno provveduto all'istituzione del Consorzio ai sensi della normativa urbanistica;

e) certificato di destinazione urbanistica.

Tutto ciò premesso, considerato e descritto da valere come parte integrante del presente atto, le parti come innanzi costituite, convengono quanto segue.

ART. 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree di proprietà di _____ quali risultano indicate nelle premesse e nelle planimetrie allegate quale parte integrante dell'atto stesso.

La lottizzazione delle aree avverrà in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni delle planimetrie allegate che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate negli allegati

A fronte degli obblighi assunti da _____ che d'ora in poi saranno indicati come "lottizzanti" con la presente convenzione, essi sono esonerati – parzialmente o totalmente - dalla corresponsione, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s. m. i. , in sede di rilascio dei permessi di costruire, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione limitatamente alla quota parte relativa alla urbanizzazione primaria (ed, eventualmente, secondaria).

Qualora l'importo dei lavori posti a scomputo sia inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione primaria (ed, eventualmente, secondaria) dovuto all'Amministrazione Comunale, i "lottizzanti", o loro aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno corrispondere alla medesima la differenza.

Tale versamento avverrà all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, secondo quanto stabilito ai successivi articoli 4 e 6 .

ART. 2

NOMINA RAPPRESENTANTE

Per quanto attiene i rapporti con il Comune, relativi alla presente convenzione, i lottizzanti nominano loro unico rappresentante il Sig. _____ con domicilio eletto in _____ via _____ il tutto in conformità dell'allegata procura per atto rogato dal notaio _____ rep. n. _____ contenente l'obbligo del rappresentante stesso di assolvere l'incarico fino a quando non venga, eventualmente, sostituito con apposita procura da altro rappresentante.

La sostituzione dovrà in ogni caso essere tempestivamente notificata al Comune.

ART. 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE

I lottizzanti _____ proprietari dei terreni (costituenti il comparto unitario) indicati in premessa, con il presente atto cedono gratuitamente e contestualmente alla sottoscrizione del presente atto al Comune tutte le aree occorrenti per l'urbanizzazione del comprensorio medesimo, come indicate nel piano di lottizzazione approvato _____ e individuate nella tavola _____, della superficie complessiva di mq _____.

Essi lottizzanti hanno esibito il certificato di destinazione urbanistica avanti allegato sotto la lettera " _____ " rilasciato in data _____ dai competenti Uffici e dichiarano che dalla data del suo rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici vigenti o adottati.

I lottizzanti medesimi si impegnano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, in attuazione del progetto definitivo/esecutivo come sopra approvato, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla realizzazione a loro cura e spese, secondo le modalità di cui all'art.32, comma 1, lett. g) del D. L.vo n. 163/2006 e ss. mm. ed ii., delle opere di urbanizzazione primaria nonché alla manutenzione ed alla cessione delle medesime, come appresso indicato:

1) Urbanizzazione primaria:

- a) costruzione della rete stradale, spazi di sosta e parcheggi pubblici relativi al comprensorio;
- b) costruzione degli impianti di acqua potabile e di irrigazione;
- c) costruzione di tutte le opere di fognatura (nera e bianca), atte ad assicurare un corretto allontanamento delle acque usate, in conformità alle vigenti disposizione di legge;
- d) costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- e) costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso pubblico;
- f) costruzione rete di distribuzione del gas;

- g) costruzione della rete telefonica;
- h) cessione, senza corrispettivo, al Comune, o ad altro Ente o Azienda interessati, delle opere, impianti, manufatti, ecc. specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), g), h);
-) manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti, manufatti, ecc. già specificati nelle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), g), h) fino al termine **di 2 (due) anni a decorrere dalla data di approvazione del collaudo definitivo**, ferme restando le responsabilità di cui all'art. 1669 del Codice Civile.

Per consentire al Comune la realizzazione secondaria i componenti _____ cedono, senza corrispettivo, al Comune le aree appresso indicate:

2) Urbanizzazione secondaria:

- a) _____ area per la realizzazione di _____ per mq. _____
- b) _____ area per la realizzazione di _____ per _____ mq. _____

TOTALE AREE DA CEDERE MQ. _____

Le aree cedute al Comune con il presente atto restano nel possesso esclusivo dei lottizzanti al fine della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e, qualora previsto, secondaria; i lottizzanti medesimi restano responsabili delle suddette aree nonché delle opere realizzate sulle stesse, da trasferire a loro volta al Comune ad avvenuta ultimazione e collaudo definitivo.

ART. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I lottizzanti si impegnano all'esecuzione, previa procedura di affidamento di cui al successivo art. 8, di tutte le opere di urbanizzazione primaria all'interno del comparto oggetto della presente convenzione in esecuzione dei progetti definitivi/esecutivi delle opere stesse previste nel piano urbanistico richiamato in premessa ed allegato al presente atto.

L'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria desunto dai computi metrici di cui alla progettazione definitiva o esecutiva, vistati per congruità dal Settore LL.PP., ed approvati dal Comune, con riferimento al precedente art.3, paragrafo 1) è il seguente:

- opera _____ per € _____
- opera _____ per € _____
- _____ opera _____ per € _____
- opera _____ per € _____
- _____ opera _____ per € _____
- _____ opera _____ per € _____
- _____ opera _____ per € _____

Totale pari a € _____

=====

Qualora l'importo dei lavori posti a scomputo (come sopra quantificato) sia inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione primaria dovuto all'Amministrazione Comunale, i "lottizzanti", o loro aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno corrispondere alla medesima la differenza.

I lottizzanti restano comunque obbligati a realizzare per intero tutte le opere di urbanizzazione primaria ricadenti nel comparto d'intervento, indipendentemente dal reale costo delle medesime in quanto la quantificazione che precede, ancorché congrua alla data di formulazione dei progetti, serve a determinare l'importo della fidejussione bancaria e/o assicurativa di cui al successivo art. 20 a garanzia della totale e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione in parola.

I lottizzanti si impegnano, inoltre, a versare al Comune un contributo necessario per il potenziamento delle reti infrastrutturali esterne al comparto, ai fini del prolungamento, potenziamento e/o adeguamento delle stesse al nuovo carico insediativo, nella misura strettamente necessaria alla realizzazione degli allacci alla rete esistente.

Tali lavori saranno posti a scomputo, parziale o totale, del contributo per oneri di urbanizzazione primaria indotta (esterni al perimetro di comparto) a carico dei lottizzanti.

La progettazione definitiva relativa alle suddette opere esterne al comparto dovrà essere redatta unitamente alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria ricadenti nell'area d'intervento e sarà soggetta alle medesime prescrizioni e modalità di attuazione contenute nei successivi articoli in relazione alle opere di urbanizzazione primaria.

ART.5

MODALITA' DI AFFIDAMENTO DELLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nei casi in cui ai fini dell'approvazione del piano attuativo sia stata prodotta la progettazione preliminare, la successiva fase di redazione del progetto "definitivo", nonché di quello "esecutivo", **necessario per l'indizione della relativa gara d'appalto**, dovrà essere affidata con le modalità di cui all'art.91 del D. L.vo n. 163/2006 e s. m. ed i..

Nel caso in cui, in alternativa alla progettazione preliminare, ai fini dell'approvazione del piano attuativo, sia stata prodotta direttamente la progettazione "definitiva", l'affidamento di detta progettazione, precedendo la convenzione urbanistica tra i privati ed il Comune e non essendo pertanto oggetto di obbligazione contrattuale, è sottratta alla disciplina del Codice degli Appalti. L'obbligo di ricorrere a tale disciplina permane, in ogni caso, per l'affidamento della successiva progettazione "esecutiva".

In entrambi i casi non si configura l'elemento della onerosità e, pertanto, il valore della progettazione non rientra nella quantificazione economica delle opere da scomputare.

In alternativa alla disciplina per l'affidamento della progettazione esecutiva di cui al precedente comma, i privati titolari del piano attuativo possono far ricorso alla procedura di cui all'art. 53 comma 2 lett. b) del D. Lg.vo n. 163/2006, procedendo ad affidare, mediante gara di evidenza pubblica, la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori sulla base del progetto definitivo parte integrante della presente convenzione.

ART. 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, se e come dovuto, sarà corrisposto secondo l'importo vigente al momento del rilascio dei relativi permessi di costruire.

Ove richiesto dai soggetti attuatori ed a seguito di assenso espresso dall'Amministrazione Comunale in sede di adozione del Piano di Lottizzazione, potrà essere consentita l'esecuzione da parte dei lottizzanti di alcune opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo parziale o totale del contributo dovuto.

La quota di contributo, se dovuto, verrà corrisposta prima del rilascio di ogni permesso di costruire secondo l'importo vigente al momento del rilascio dei singoli p.d.c.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria avverrà secondo le modalità di cui al successivo articolo 17.

ART. 7

ESECUZIONE E VIGILANZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I lottizzanti si obbligano a realizzare a loro cura e spese le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 3, 4 e 6 secondo i **progetti esecutivi**, redatti in conformità delle vigenti disposizioni di legge in materia di Opere Pubbliche, che dovranno aver ottenuto tutte le approvazioni degli Uffici competenti ed i permessi di costruire, nei casi previsti, saranno rilasciati ai sensi dell'art. 17, punto 3, lett. c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Ai fini dell'esecuzione di dette opere di urbanizzazione il privato, titolare del piano attuativo, ha la titolarità diretta del ruolo di stazione appaltante ed è tenuto all'applicazione delle disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici.

Per le opere di importo superiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 del D. Lg.vo n. 163/2006 si applicano le disposizioni di cui all'art. 32 comma 1 lett. g) con le limitazioni di cui al successivo comma 2 del medesimo articolo.

Per gli appalti sotto soglia, in conformità a quanto previsto dall'art. 122 comma 8 del D. Lg.vo n. 163/2006, si applica la procedura prevista dall'art. 57 comma 6 del Codice dei Contratti.

Nelle procedure di gara attuate dai privati attuatori trovano altresì applicazione tutte le regole ordinarie in tema di corresponsione del contributo all'Autorità di Vigilanza e di comunicazioni obbligatorie all'Osservatorio.

Tutti gli atti di gara –bandi, pubblicazioni, lettere d'invito, verbali di aggiudicazione, contratti, comunicazioni all'Osservatorio, ecc- dovranno essere messi a disposizione del Settore Lavori Pubblici dell'Amministrazione Comunale, entro gg. 5 (cinque) dalla loro emissione, onde consentire allo stesso Ufficio di poter esercitare la dovuta azione di vigilanza e controllo.

Il privato quale titolare "diretto" della funzione di stazione appaltante, a fronte dell'obbligo di realizzare per intero tutte le opere di urbanizzazione primaria ricadenti nel comparto, indipendentemente dal reale costo delle medesime e quindi accollandosi anche eventuali maggiori oneri, resta beneficiario degli eventuali risparmi di spesa conseguiti in sede di gara.

Le opere dovranno essere eseguite sotto l'alta sorveglianza tecnica degli Uffici Comunali appartenenti al Settore Lavori Pubblici e degli altri Enti interessati, i cui funzionari, demandati alla verifica delle opere, dovranno avere libero accesso ai relativi cantieri.

La data dell'inizio delle opere dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale (Settore Urbanistico e Settore Lavori Pubblici, per quanto di rispettiva competenza), nonché agli altri Enti interessati a mezzo raccomandata, con un preavviso di almeno 10 giorni.

Analogamente alla progettazione definitiva ed esecutiva, qualsiasi variante in

corso d'opera dovesse rendersi necessaria dovrà preventivamente essere approvata dall'Amministrazione Comunale.

ART. 8

DIREZIONE DEI LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE

In riferimento alle opere di cui ai precedenti artt. 3,4 e 6 , spetta ai titolari del piano attuativo la nomina, con le modalità di cui all'art. 91 del D. Lg.vo 163/2006, del direttore dei lavori e dei collaudatori e, ove necessario, del coordinatore della sicurezza; di tali nomine deve esserne data formale comunicazione all'Amm.ne Com.le.

Spettando al Comune l'approvazione degli atti di collaudo, propedeutici all'acquisizione gratuita delle opere al relativo patrimonio indisponibile, le operazioni di collaudo dovranno essere eseguite in presenza, in qualità di osservatore, del Responsabile del Settore Urbanistica-Ambiente e Lavori Pubblici.

Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro 3 mesi dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato dal Comune entro 9 mesi dall'inizio. In ogni caso i lottizzanti sono tenuti a favore del Comune, per le opere ed i manufatti suindicati, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari dagli artt. 1667, 1668, 1669, Cod. Civ..

Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnate al Comune con formale verbale di consegna, entro il termine di 30 giorni dalla scadenza del periodo di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3, lettera h) paragrafo 1) e lettera b) paragrafo 2) e saranno immessi nel demanio e nel patrimonio indisponibile del Comune.

ART. 9

RETE STRADALE

Le strade e i parcheggi pubblici di cui al paragrafo 1) lettera a) dell'art. 3 dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo 5 e secondo le norme tecniche di esecuzione ed in modo da garantire agibilità sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane, tenuto conto della rete viaria esistente allo stato di fatto e degli insediamenti urbani presenti sul territorio.

Fino al momento della consegna totale o parziale al Comune, la rete stradale sarà soggetta al regime previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari per le strade private gravate da servitù di pubblico transit.

Il trasferimento della rete stradale è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art .18.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei lottizzanti fino al termine di ***due anni*** a decorrere **dal collaudo definitivo delle opere** e, comunque, fatto salvo ed impregiudicato quanto previsto dall'art.1669 del Codice Civile.

ART. 10

IMPIANTI DI ACQUA POTABILE E DI IRRIGAZIONE

A) Impianti per l'acqua potabile.

I lottizzanti provvederanno a loro spese sulla base di progetto esecutivo, redatto con le modalità di cui al precedente art. 5, alla realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile, occorrente ai bisogni della popolazione ed al collegamento della rete stessa con gli altri impianti primari, ivi comprese le opere che si renderanno necessarie sulla rete già esistente.

Il progetto di cui sopra deve, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione sia degli Uffici Comunali che degli altri Enti competenti, compreso l'AQP e l'Asl.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata con le modalità di cui al precedente art. 7 sotto l'alta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali.

A lavori ultimati sarà redatto, in conformità a quanto previsto all'art.8, il collaudo

definitivo alla presenza dell'Ufficio Tecnico Comunale che procederà alla successiva approvazione.

Tutte le opere realizzate verranno *trasferite* senza corrispettivo all'Ente distributore interessato.

ART.11

RETI FOGNANTI E IMPIANTO DI DEPURAZIONE

Per quanto riguarda gli impianti fognanti, i lottizzanti assumono i seguenti impegni:

A) Rete di fognatura nera

Provvederanno a loro cura e spese alla realizzazione della rete di fognatura nera a servizio dell'intero comparto, non solo con riferimento ai lotti edilizi, ma anche alle opere pubbliche che nel tempo l'Amministrazione potrà insediare.

La realizzazione dovrà avvenire sulla base di progetto esecutivo redatto a spese dei lottizzanti ed approvato sia degli Uffici Comunali che degli altri Enti competenti, compreso l'AQP e l'Asl.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (AQP) o, qualora questo lo consenta, con le modalità di cui ai precedenti artt. 7 e 8 .

Tutte le opere eseguite verranno *trasferite* senza corrispettivo all'Ente interessato.

Dopo che i progetti esecutivi relativi alla esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria avranno riportato l'approvazione da parte dell'U.T.C., la relativa realizzazione di quelle di carattere generale dovrà essere avviata prima del rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti edificatori serviti dai singoli stralci funzionali.

Gli impianti fognanti dovranno essere collegati alle reti cittadine esistenti nelle adiacenze del comparto secondo le indicazioni fornite dal Settore LL.PP. e dall'AQP.

B) Rete di fognatura bianca

Provvederanno a loro cura e spese alla realizzazione della rete di fognatura bianca a servizio dell'intero comparto, tanto con riferimento ai lotti edilizi quanto anche a tutte le aree pubbliche previste nel comparto.

La realizzazione dovrà avvenire sulla base di progetto esecutivo redatto a spese dei componenti ed approvato sia dagli Uffici Comunali che, ove occorra, dagli altri Enti competenti, compreso l'AQP e l'Asl.

Gli impianti fognanti dovranno essere collegati ai collettori cittadini esistenti nelle adiacenze del comparto.

In caso di impossibilità di allaccio per mancanza dei collettori principali o di insufficienza degli stessi, già in sede di progetto definitivo, se antecedente alla presente convenzione, o in fase di presentazione di quello esecutivo, i lottizzanti si impegnano a prospettare all'Amm.ne Com.le soluzioni alternative che verranno realizzate solo dopo l'approvazione da parte degli Uffici degli Enti competenti.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata con le modalità di cui all'art.5, sotto l'alta sorveglianza del Settore LL.PP. del Comune di Veglie .

A lavori ultimati sarà redatto, in conformità a quanto previsto dall'art.8 , il collaudo definitivo.

La realizzazione delle reti di fognatura potrà anche attuarsi attraverso stralci funzionali del progetto generale approvato.

Dopo che i progetti stralcio avranno riportato l'approvazione da parte dell'U.T.C. e le relative opere risulteranno avviate, si potrà procedere al rilascio dei permessi di

costruire relativi ai lotti edificatori serviti dai singoli stralci funzionali.

ART.12

IMPIANTI DI ENERGIA ELETTRICA

Per quanto riguarda i servizi elettrici i componenti assumono i seguenti impegni:

A) RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Per quanto attiene la rete di distribuzione elettrica, i lottizzanti vi provvederanno, a loro cura e spese, con le modalità di cui all'art.5, sulla base di un progetto che dovrà essere sottoposto al parere favorevole preventivo dell'ENEL S.p.a..

In funzione della potenza da erogare nell'interno della lottizzazione (numero delle utenze da alimentare), l'ENEL valuterà la sufficienza delle proprie strutture già esistenti o la necessità di realizzare in sito apposite nuove cabine di trasformazione MT/BT in box, per le quali i lottizzanti saranno tenuti a mettere a disposizione le relative aree di sedime.

L'ENEL segnalerà, altresì, ai soggetti attuatori i siti, le caratteristiche e le specifiche tecniche delle opere da predisporre per consentire da parte dell'Ente gestore stesso la definitiva stesura dei conduttori elettrici sulla base di un progetto esecutivo, da sottoporre anche al parere dell'U.T.C. e da affidare secondo le procedure ad evidenza pubblica di cui innanzi.

L'esecuzione dei lavori di spettanza dei lottizzanti, sarà effettuata sotto il controllo tecnico dell'ENEL S.p.a. e, quindi, oltre al collaudo di cui al precedente art.8, sarà soggetta a collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura della stessa Società.

Tutte le opere eseguite verranno *trasferite* senza corrispettivo all'Ente distributore interessato.

B) IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE

I lottizzanti provvederanno a loro spese, sulla base di progetto esecutivo approvato dall'Amm.ne Com.le, alla realizzazione degli impianti necessari all'illuminazione della rete viaria e delle aree di uso pubblico.

Tale progetto dovrà fedelmente rispondere alle specifiche tecniche dettate dalla L.R. n.15 del 23/11/2005 e dal successivo regolamento regionale di attuazione n.13 del 22/08/2006 riguardante *“Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico”*.

In ottemperanza alle disposizioni di cui innanzi, la elaborazione degli schemi esecutivi e dei relativi calcoli illuminotecnici, dovrà essere redatta da tecnici professionisti abilitati ai sensi della stessa L.R. 15/2005.

In ogni caso il progetto, come sopra redatto, dovrà necessariamente riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti.

Si ribadisce che tutte le spese per le progettazioni suddette sono a completo carico dei lottizzanti.

I lottizzanti si impegnano a porre in funzione gli impianti appena possibile, anche prima del loro **trasferimento**, previo collaudo tecnico delle opere realizzate, certificate da professionista abilitato a mente delle vigenti disposizioni di legge in materia impiantistica.

Sarà, inoltre, necessario produrre, limitatamente ai quadri di comando e sezionamento, idonea certificazione di conformità redatta ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008.

Al momento del trasferimento al Comune, che dovrà avvenire senza alcun corrispettivo, tutte le opere eseguite dovranno essere conformi alle norme in vigore.

ART. 13

RETE DEL GAS

La rete di distribuzione del gas, dovrà essere realizzata sulla base degli elaborati esecutivi di progetto redatti secondo le specifiche prescrizioni impartite dall'Ente gestore (ENEL GAS) che rimane il solo ente deputato alla realizzazione e alla gestione delle reti medesime.

La esecuzione delle opere, con oneri a carico dei lottizzanti , sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato o, qualora questo lo consenta, con le modalità di cui ai precedenti artt. 7 e 8.

Tutte le opere eseguite saranno **trasferite**, a collaudo approvato, senza alcun corrispettivo all'Ente interessato.

ART. 14

RETE TELEFONICA

La rete telefonica, dovrà essere realizzata sulla base degli elaborati esecutivi di progetto redatti secondo le specifiche prescrizioni impartite dall'Ente gestore che dovranno prevedere, oltre alla rete di distribuzione, anche gli armadi di attestazione cavi dimensionati secondo le esigenze d'utenza di ogni lotto.

La esecuzione delle opere, a cura e spese dei lottizzanti, sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (TELECOM) o, qualora questo lo consenta, con le modalità di cui ai precedenti artt. 7 e 8.

Tutte le opere eseguite **trasferite** cedute, a collaudo approvato, senza alcun corrispettivo all'Ente interessato.

ART. 15

ESECUZIONE OPERE DI UBANIZZAZIONE SECONDARIA

Qualora ricorrano le condizioni richiamate nel precedente art.6, i lottizzanti si impegnano a provvedere a totale loro cura e spese alla progettazione esecutiva ed alla completa realizzazione delle opere ivi previste, nel rispetto delle previsioni normative di cui al D. Lgvo 12 aprile 2006, n.163 e s.m. ed i. – “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle Direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE”.

Tutti i progetti esecutivi dovranno essere approvati dall'U.T.C., il quale eserciterà l'alta

sorveglianza e controllo sulla realizzazione delle opere.

Le modalità di affidamento della progettazione esecutiva, nonché di esecuzione e vigilanza e di collaudo delle opere di urbanizzazione secondaria restano disciplinate dai precedenti artt. 5 , 7 e 8 della presente convenzione.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dei lottizzanti fino al termine di **due anni** a decorrere dal collaudo definitivo delle opere e, comunque, fatto salvo ed impregiudicato quanto previsto dall'art.1669 del Codice Civile.

Restano altresì a totale carico dei soggetti attuatori tutti gli oneri relativi all'allacciamento delle opere alle pubbliche utenze nonché quelli relativi all'acquisizione di tutti i permessi, certificati e nulla-osta necessari a conseguire l'agibilità delle opere.

I lottizzanti si impegnano a consegnare le opere eseguite appena possibile, anche prima della loro cessione.

Tutte le opere eseguite verranno **trasferite** senza corrispettivo al Comune.

Al momento del trasferimento al Comune, che dovrà avvenire senza alcun corrispettivo, tutte le opere eseguite dovranno essere conformi alle norme in vigore.

ART.16

CESSIONE DELLE AREE

Con il presente atto i lottizzanti come sopra costituiti cedono al Comune di Veglie, come sopra rappresentato, le aree di seguito identificate che i cedenti garantiscono libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, risultanti dai tipi di frazionamento n° _____ e n° _____, riconosciuti regolari in data _____ ed allegati al presente atto per farne parte integrante; le spese di picchettamento come quelle dei relativi frazionamenti e conseguenti volture catastali saranno a carico dei lottizzanti.

1) URBANIZZAZIONE PRIMARIA e STANDARDS URBANISTICI

In catasto al foglio n° _____ particella n° _____ mq _____

In catasto al foglio n° _____ particella n° _____ mq _____

In catasto al foglio n° _____ particella n° _____ mq _____

TOTALE COMPLESSIVO AREE CEDUTE MQ _____

=====

Tutte le aree, relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui sopra ed indicate nelle allegate planimetrie, vengono cedute e trasferite al patrimonio comunale per effetto del presente atto.

In sede di consegna delle opere che saranno realizzate su dette aree, in attuazione della presente convenzione, potranno assumersi modeste differenze quantitative, rispetto alle indicazioni riportate nel presente articolo, delle aree oggetto di cessione, purché le opere risultino conformi ai progetti approvati.

ART.17

TEMPI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'istanza per il rilascio del permesso di costruire riguardante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti dovrà essere presentata al Comune entro il termine max di un anno decorrente dalla data di esecutività della presente convenzione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli, i lottizzanti si impegnano a rispettare il termine massimo di dieci anni per l'ultimazione di dette opere, a decorrere dalla data di esecutività della presente convenzione.

ART.18

TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'EDIFICAZIONE

L'edificazione verrà consentita in base alla realizzazione delle opere di urbanizzazione come segue:

a) Il rilascio dei permessi a costruire per gli edifici è subordinato all'avvio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria di carattere generale a servizio dell'intero comprensorio e secondo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli precedenti.

L'esecuzione delle opere sopra descritte sarà certificata, ai fini del rilascio dei permessi a costruire, mediante "nulla-osta" rilasciato dai competenti Uffici Comunali.

b) Il rilascio delle certificazioni di agibilità e/o abitabilità relative agli interventi edilizi realizzati nell'interno del comparto resta subordinato, ad avvenuto collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria (ed, eventualmente, secondaria) come sopra realizzate, alla conseguente necessaria approvazione dell'atto di collaudo da parte dell'Amministrazione Comunale con le modalità di cui al precedente art.8.

ART.19

PROROGA DEI TERMINI DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE

Soltanto in via eccezionale il Comune potrà motivatamente accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di urbanizzazione di cui al precedente art.17 , qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed strani alla volontà dei lottizzanti e loro aventi causa.

Il provvedimento deliberativo di proroga è assunto anche, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15, punto 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

ART.20

GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, i lottizzanti, salvo quanto successivamente prescritto, consegnano al Rappresentante del Comune le sottoriportate fidejussioni bancarie e/o assicurative relative al 100% (cento per cento) degli importi dei lavori e come appresso specificato:

1) polizza fideiussoria rilasciata da _____ per l'importo di € _____ a garanzia della puntuale realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria** a carico dei lottizzanti, secondo gli importi rivenienti dal quadro economico dei progetti definitivi e/o esecutivi approvati.

2) polizza fideiussoria rilasciata da _____ per l'importo di € _____ a garanzia della puntuale realizzazione delle **opere di urbanizzazione secondaria a scomputo**, secondo gli importi rivenienti dal quadro economico dei progetti definitivi e/o esecutivi approvati.

Ad opere ultimate, il 25 % (venticinque per cento) delle garanzie come sopra presentate sarà mantenuto quale malleveria per gli oneri attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi nei modi e tempi stabiliti nei precedenti articoli.

Le garanzie come sopra specificate vengono accettate dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda la idoneità delle fidejussioni.

Le fidejussioni potranno essere, previo consenso espresso del Comune, ridotte proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tenuto conto del costo delle opere di urbanizzazione residue, valutate in base all'eventuale mutato loro valore, sulla base di

NULLA-OSTA da parte degli Uffici addetti all'alta sorveglianza dell'esecuzione delle opere.

I lottizzanti, inoltre, si obbligano:

- a) ad integrare il valore delle fidejussioni rispetto alle entità attuali nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali o in base agli importi rivenienti dalla progettazione esecutiva delle opere;
- b) a reintegrare le fidejussioni medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

Si dà atto che nel contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con la esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 Cod. Civ. e senza attendere la pronuncia del giudice.

Si dà altresì atto che il fidejussore rinuncia alla decadenza di cui all'art. 1957 c.c., volendo ed intendendo che il fidejussore entro tre mesi dalla scadenza del biennio di manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3 dovrà conseguire espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

ART.21

FORO COMPETENTE

Per ogni eventuale controversia che dovesse insorgere in merito alla interpretazione o alla applicazione ed esecuzione della presente convenzione, è competente il Foro di Lecce.

ART.22

INADEMPIENZE E SANZIONI

In caso di inadempienza da parte dei lottizzanti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora e dopo aver provveduto all'accertamento delle inadempienze in contraddittorio, procederà alla sospensione dell'esecuzione dei lavori e del rilascio degli ulteriori permessi di costruire nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procederà d'ufficio alla esecuzione delle opere non compiute in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15(quindici).

Per il recupero delle somme spese per l'esecuzione d'ufficio, il Comune si avvarrà della fidejussione di cui all'art.20 della presente convenzione, autorizzato a ciò sino dalla data odierna dagli stessi lottizzanti.

Salva l'ipotesi di applicazione del comma secondo dell'art.13 della legge 28 gennaio 1977 n.10 , il Comune potrà dichiarare, in danno dei componenti, la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- a) ritardo rispetto ai termini fissati dal precedente art. 17 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo l'ipotesi prevista dall'art. 23;
- b) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dall'art.17, nonché l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) mancata integrazione, nel termine fissato dal Comune, delle fidejussioni di cui al precedente art. 20;
- d) reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i

diritti derivati ai lottizzanti per effetto della presente convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui agli articoli che precedono, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

ART.23

DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione scadrà al termine di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del comprensorio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore anche nell'ipotesi di applicazione del sesto comma dell'art. 13 della legge 10 / 77, le previsioni del progetto urbanistico allegato alla presente convenzione, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per il comprensorio un nuovo strumento urbanistico generale ovvero altro strumento esecutivo.

Eventuali modifiche ovvero varianti necessarie per ragioni di interesse pubblico alle previsioni urbanistiche del P.R.G., comporteranno la decadenza della presente convenzione senza che i lottizzanti o i loro successori e aventi causa possano avanzare pretese di sorte a titolo di indennizzo o risarcimento danni, salva la possibilità di modificare la presente convenzione o di stipularne una nuova secondo le mutate previsioni urbanistiche della zona, salvo, comunque, il rimborso della quota proporzionale di spese per le opere di urbanizzazione realizzate a vantaggio delle aree per le quali le modifiche suddette abbiano esclusa o ridotta la possibilità edificatoria.

A tal fine, si terrà conto del rapporto tra cubatura realizzabile e spese di urbanizzazione e dall'importo così calcolato sarà detratta l'eventuale indennità di esproprio da corrispondere per le aree vincolate con le modifiche suddette.

ART.24

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione sarà trascritta ai sensi di legge.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico dei lottizzanti che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni di cui all'art. 20, gli oneri di progettazione, direzione lavori, collaudo e agibilità delle opere di urbanizzazione sono a carico dei predetti lottizzanti.

Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, comprese quelle relative alla picchettazione e misurazione delle aree oggetto di cessione al Comune, nonché i frazionamenti e le conseguenti vulture catastali saranno a carico dei lottizzanti.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
STEFANIZZI Fabrizio

IL SEGRETARIO GENERALE
GRASSO Giuliana

RELATA INIZIO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune il _____ per restarvi 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

Il Messo Comunale

IL SEGRETARIO GENERALE
GRASSO Giuliana

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'Ufficio

ATTESTA

- Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il:
 - decorsi dieci giorni dalla data di pubblicazione (art. 134, comma 3, D.Lgs. 267/2000);
 - perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, del T.U.E.L. D.Lgs. n. 267/2000).

Veglie, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE
GRASSO Giuliana