

**CONVENZIONE URBANISTICA TRA
IL COMUNE DI TERRUGGIA E LA SOCIETÀ C.S.C. COSTRUZIONE SERBATOI COLLAUDATI S.R.L.**

Comune di Terruggia
Repubblica Italiana

L'anno _____, il giorno _____, del mese di _____, in _____ (_____) e
Avanti me _____ notaio alla residenza di _____ ed iscritto al Collegio Notarile _____,
sono personalmente comparsi i signori:

A) **Baracco Geom. Fabrizio**, nato a Casale Monferrato il 2 agosto 1974, C.F. BRCFRZ74M02B885P, in qualità di Responsabile pro tempore del **Servizio Tecnico del Comune di Terruggia**, C.F. 00458160066, che qui interviene in nome e per conto del Comune stesso ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 in forza del decreto sindacale 14 del 14/06/2019 e di delibera della Giunta Comunale n. _____ in data _____, che per copia conforme all'originale è allegata al presente atto alla lettera "A";

B) _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, in qualità di legale rappresentante della società **C.S.C. COSTRUZIONE SERBATOI COLLAUDATI s.r.l.** con sede in Novara 28100, via Biandrate n.24, C.F. 01115750018 e P.IVA 00605610062;

comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, che mi richiedono di ricevere il presente atto rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come "Comune" e i signori indicati alle lettere B) saranno indicati come "proponenti".

PREMESSO

- 1) che il proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- 2) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq _____ e nel vigente Piano Regolatore generale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 13 in data 18/02/2019 e successiva modifica ai sensi del comma 12 dell'art.17 della L.R. 56/1977 approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 in data 22/02/2022, come dettagliati nella tavola _____ del progetto di P.E.C. e di seguito elencati:
 - Foglio _____ particella n. _____ del Catasto Terreni del Comune di Terruggia, seminativo di ha classe _____ Reddito Dominicale euro _____ Reddito Agrario euro _____, con le seguenti coerenze
- 3) che le aree sono classificate come segue:
 - zona omogenea «D2 – aree libere per impianti produttivi» per una superficie di mq _____,
 - zona omogenea «D2 – aree per servizi» per una superficie di mq _____;
 - zona bianca con destinazione a nuova viabilità generale per una superficie di mq _____,
- 4) che lo strumento urbanistico di cui al precedente n. 2), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «ambiti produttivi 6.8 e 6.13»;

- 5) che quanto dichiarato ai precedenti nn. 2 e 3, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- 6) che sull'area gravano i seguenti vincoli:
 - che parte dell'immobile è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto ricompreso in fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici;
 - che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- 7) che la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, è stata presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____;
- 8) che con determinazione del Servizio Tecnico n. _____ in data _____, esecutiva, è stato adottato il piano attuativo;
- 9) che è avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal _____ al _____, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
[eventuale]
in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;
- 10) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
[eventuale]
con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;
- 11) che con nota prot. _____ in data _____ il Comune ha comunicato al proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- 12) che nel piano attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
- 13) che nella proposta di piano attuativo si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri;
- 14) che ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 il proponente deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;
- 15) che nel piano attuativo è prevista la realizzazione:
 - opere di urbanizzazione per realizzazione di viabilità di pertinenza e accesso per una Superficie complessiva pari a mq 2.315 (di cui 1.514 mq interni alla perimetrazione del P.E.C.) e, salvo esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione dei frazionamenti per la porzione di mq. 944 da cedere al Comune di Terruggia e per la porzione di 570 mq del mapp. 115 oggetto di richiesta di permuta al Comune con i mapp. 400-402.

Tutto quanto sopra premesso, tra le parti come sopra costituite

Art. 1 - PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 – OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e proponente in ordine alla cessione, progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo, secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 3.
2. L'attuazione del piano attuativo sui terreni siti in Comune di Terruggia, descritti in premessa, avverrà in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione specifiche del P.R.G.I., delle norme della presente convenzione e secondo gli elaborati grafici di progetto stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, pure non essendo materialmente allegati, i quali elaborati costituiscono precisazione alle prescrizioni di P.R.G.I.;
3. La presente convenzione ha una validità stabilita in anni 10 (dieci) a partire dalla sua stipulazione per ottemperare a tutti gli obblighi ed alle pattuizioni relative al Piano Esecutivo Convenzionato.

ART 3 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO

1. Il piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:
 - a) relazione illustrativa;
 - b) norme tecniche di attuazione;
 - c) elaborati grafici n. _____ tavole;
 - d) relazione geologico-idraulica;
 - e) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
 - f) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
 - g) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - h) elaborato planimetrico catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune; nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico

ART. 4- PROGETTAZIONE E VERIFICA

1. Il proponente si assume l'obbligo di far redigere, entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione, il progetto definitivo-esecutivo nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs 50/2016 che sarà oggetto di specifica e successiva verifica ed approvazione da parte dell'Amministrazione comunale. Si riporta un elenco indicativo degli elaborati previsti:
 - a) relazione generale;
 - b) relazioni specialistiche;
 - c) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
 - d) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
 - e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
 - f) piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'art. 100 del D.Lgs. 9/4/2008 n. 81, e quadro di incidenza della manodopera;
 - g) computo metrico estimativo e quadro economico;
 - h) cronoprogramma;
 - i) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
 - j) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;

2. Il progetto definitivo-esecutivo, oltre a prevedere gli elaborati previsti dal D.Lgs 50/2016, deve essere corredato da un quadro economico dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, e l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione.

4. Il progetto definitivo-esecutivo dovrà essere verificato dal Responsabile di cui all'art. 16, comma 4.

5. Spetta in ogni caso al Comune l'espletamento delle funzioni di verifica dei livelli progettuali e il corrispettivo per tali attività è inserito nel quadro economico relativo alle opere da realizzare.

ART. 5- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'operatore assume l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate dagli elaborati del progetto preliminare, parte integrante del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto definitivo-esecutivo, qui di seguito descritte:

- la realizzazione del tratto ovest terminale della Strada Grossa, mediante adeguamento alle previsioni del P.R.G.C. della sezione del piano stradale ad una larghezza di 10,00 metri
- la realizzazione del tratto sud della Strada Comunale Moretto, mediante adeguamento della sezione del piano stradale ad una larghezza di 6,00 metri
- la realizzazione di una coppa giratoria con corona sormontabile ad intersezione delle due suddette strade

2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

3. Gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dagli Enti fornitori dei vari servizi.

ART. 7 – STANDARD URBANISTICI

Ai fini della presente convenzione, gli standard di qualità sono a tutti gli effetti considerati opere di urbanizzazione e sottoposti alla stessa disciplina per queste prevista.

Il presente P.E.C. prevede la realizzazione di aree a standard destinate ad uso verde pubblico per un totale di 8.331 mq.

[eventuale]

Preso atto della volontà del richiedente di procedere alla monetizzazione della porzione di standard destinata ad uso verde pubblico quantificata nella tavola _____ in mq. _____. Per la monetizzazione, in forza della perizia di stima per la determinazione del valore di monetizzazione di cui all'ambito di trasformazione n. _____, viene assunto il seguente calcolo:

- Monetizzazione aree per servizi (verde pubblico) mq _____ x _____ Euro/mq = Euro _____

Tale valore deve essere versato al Comune di Terruggia ad avvenuta approvazione del P.E.C. ed è requisito sostanziale al fine della stipula della presente convenzione.

~~Le aree previste dal vigente P.R.G. quali aree per servizi ad uso parcheggio, superficie di mq. _____, saranno oggetto di atto di vincolo unilaterale alla destinazione d'uso di area privata ad uso pubblico. I costi di tale atto sono a carico del richiedente e l'atto di vincolo dovrà essere presentato all'amministrazione comunale contestualmente preliminarmente all'avvio delle operazioni di collaudo delle opere oggetto della presente convenzione.~~

ART. 8 - IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, RELATIVO SCOMPUTO E CONTRIBUTO CONCESSORIO.

1. Gli importi delle opere di urbanizzazione, delle quali l'operatore assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale, risultano, come da computo metrico estimativo e quadro economico del progetto preliminare:

- urbanizzazione primaria Euro 199.416,67
- standard urbanistici Euro 25.856,11

2. Qualora il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti, dal progetto preliminare, inferiore all'importo dei relativi oneri l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, al momento del ritiro del permesso di costruire, ove viceversa risulti superiore l'operatore sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

3. All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato in sede di progetto preliminare, l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune

4. È prevista la compensazione tra urbanizzazione primaria e secondaria ai fini dello scomputo.

ART. 9- CESSIONE DELLE AREE

1. Il proponente si impegna e si obbliga a cedere al Comune — che fin da ora accetta — a titolo gratuito e in quanto previsto dal piano attuativo, le aree individuate con campitura rossa nell'elaborato planimetrico Tav. allegato alla presente convenzione sotto la lettera "B" libere da vincoli, pesi e ipoteche, di superficie pari a mq. 944 salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento una volta ultimate e collaudate.

2. Il trasferimento delle aree su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione disciplinate dalla presente convenzione avverrà nei termini e con le modalità previste dal successivo art. 13.

ART. 10 - NORME APPLICABILI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI. NOMINA DEL RUP.

Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria il cui importo è inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016, e le medesime sono funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica il comma 4 dell'art. 36 del D.Lgs. n. 50/2016 che rimanda all'art. 16, comma 2bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. In tale caso, le Opere saranno realizzate direttamente dal proponente se in possesso dei requisiti previsti dalla legge, o in caso contrario, potranno essere affidate in conformità alla legge stessa [vigente alla data di approvazione dello schema di Convenzione] ed a soggetti in possesso dei requisiti ivi richiesti.

ART. 11 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La realizzazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria individuate all'art. 5, comma 1 devono intervenire prima del rilascio o del formarsi di qualsiasi atto abilitante relativo agli interventi edilizi previsti dal piano attuativo.

2. Le rimanenti opere di urbanizzazione primaria, previa autorizzazione del Comune, possono essere realizzate mediante lotti funzionali contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. In ogni caso nessun titolo abilitativo può essere rilasciato o acquisire efficacia se non sia iniziata l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione poste al servizio dell'intervento richiesto.

3. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.

4. Nessun edificio può essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria. E' prevista la possibilità di procedere ad un collaudo parziale ai fini del rilascio dell'agibilità di singoli edifici realizzati, a condizione che essi siano serviti da tutte le urbanizzazioni previste e che tali urbanizzazioni siano state oggetto di collaudo parziale.

ART. 12 - AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Durante l'esecuzione delle opere, il Direttore dei Lavori è tenuto a redigere una contabilità dei lavori attraverso l'emissione di stati di avanzamento, verificabili in sede di collaudo in corso d'opera e finale.

Il soggetto proponente assume il ruolo di Committente dei lavori, anche ai fini del rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

In fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti tecniche ed economiche, dovranno ottenere preventivamente l'assenso ed essere approvate dall'Amministrazione Comunale, dietro presentazione della perizia di variante da parte del Proponente. Eventuali maggiori oneri saranno ad esclusivo carico di quest'ultimo

ART. 13 – COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità dell'operatore.
2. La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra l'operatore edilizio, il Responsabile di cui all'art. 16, comma 4, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.
3. Il collaudatore finale è nominato dal Comune, su richiesta del proponente, nel termine di 30 giorni dalla richiesta. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle spese tecniche di progetto nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico. I costi ulteriori restano ad esclusivo carico dell'operatore.
4. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.
5. Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 2, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al Responsabile di cui all'art. 16, comma 4, per l'approvazione da parte del Comune, nonché al RUP nominato dal proponente in caso di non esecuzione diretta delle opere.
6. Il proponente si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.
7. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi dell'art. 15, comma 6, lett. b).
8. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.
9. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.
10. L'operatore edilizio è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.
11. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere

trasferite a titolo gratuito con rogito notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.

12. A tal fine l'operatore edilizio consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

13 Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune vanno poste a carico dell'operatore edilizio.

14. A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma 8 e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art. 14.

15. In relazione alla particolare complessità dell'intervento ed alla prevista articolazione funzionale, è facoltà del Comune prendere in consegna stralci funzionali dell'opera eseguita a scomputo, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori, del verbale di collaudo parziale. In tal caso la fideiussione di cui al successivo art. 14 viene svincolata proporzionalmente al valore dell'opera presa in consegna.

16. Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono all'operatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

ART. 14 - GARANZIE. INADEMPIMENTI.

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, l'operatore consegna al rappresentante del Comune garanzia fideiussoria di importo pari al valore complessivo del quadro economico delle opere di urbanizzazione pari a **293.011,54 €** e comprensivo di:

- I.V.A. 10% (22.527,28 €)

- spese tecniche (22.684,20 €) per: progettazione esecutiva, direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed in esecuzione (Dlgs 81/2008), collaudo, compresi contributi previdenziali 4% e I.V.A. 22%, calcolati come da D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016

- percentuale del 10% per penalità

2. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito della verifica del progetto definitivo-esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.

3. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

4. La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del precedente art. 13, comma 14, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.

3. Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui all'art. 15.

4. La garanzia deve includere la possibilità escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

La suddetta polizza verrà svincolata ad avvenuto positivo collaudo delle opere e, nel caso di lavori eseguiti da soggetti diversi dal Proponente previa:

- attestazione da parte del Proponente, controfirmata dal Direttore dei lavori e dal Responsabile del Procedimento del Comune di Terruggia, che l'Impresa Esecutrice ha ottemperato al pagamento delle maestranze ed ha operato sempre ed è al momento della attestazione, in regola con il DURC;
- presentazione, da parte del Proponente, di una liberatoria rilasciata dall'Impresa Esecutrice delle OOUU, che attesti l'avvenuto pagamento di tutti gli Stati di Avanzamento dei Lavori compreso lo Stato Finale.

ART. 15 - RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE. SANZIONI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico dell'operatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva l'operatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.
2. L'operatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.
3. Tutte le obbligazioni qui assunte dall'operatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, l'operatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.
4. In caso di inosservanza da parte dell'operatore edilizio degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.i.
5. Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.
6. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora dell'operatore edilizio; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, ivi compresa la penalità del 10%, quantificato dal Responsabile di cui all'art. 16, comma 4;
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'operatore edilizio all'invito a provvedere da parte del predetto Responsabile per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, ivi compresa la penalità del 10%, quantificato dal medesimo responsabile;
 - c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo all'operatore edilizio dalla convenzione soggetto attuatore dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni necessarie al completamento delle opere, ivi compresa la penalità del 10%, quantificato dal predetto.
7. Con la presente convenzione urbanistica il proponente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

ART. 16 – ALTA VIGILANZA

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire l'operatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela di atti illegittimamente

posti in essere, ex articolo 21-nonies, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-quinquies della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti all'operatore mediante la presente convenzione.

3. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina ai sensi della l. n. 241 del 1990 s.m. il responsabile del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il quale esercita, fra l'altro, i seguenti compiti:

- a. è competente alla verifica dei progetti;
- b. coordina, acquisisce i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione;
- c. è il referente nel rapporto con l'operatore edilizio ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall'operatore medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;
- d. fornisce le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che l'operatore edilizio è tenuto a recepire;
- e. svolge le funzioni di vigilanza sulla eventuale procedura di affidamento dei lavori;
- f. nomina il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale;
- g. affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;
- h. rilascia al competente settore urbanistico il nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;
- i. segnala al responsabile del procedimento urbanistico, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere;
- j. sospende i lavori e ne dà comunicazione al responsabile del procedimento urbanistico in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione;
- k. coordina con il settore per il patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.

ART.18 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora i proponenti provvedano all'alienazione delle aree oggetto del presente Piano Convenzionato, trasmetteranno agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di cui alla presente convenzione. Essa dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento entro tre giorni dall'atto di trasferimento.

Art.19 RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto d'iscrizione ad ipoteca legale che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

Art.16 TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

Le parti, come sopra rappresentate, autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato a trascrivere il presente atto, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, e dichiarano espressamente di esonerare il Conservatore dall'iscrizione di ipoteca legale in dipendenza della presente convenzione ed all'uopo sollevano il Conservatore stesso da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 20 - CLAUSOLE FINALI

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico dell'operatore. Parimenti sono a carico dell'operatore tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere, nonché degli

oneri richiesti dal Comune per la gestione tecnica e amministrativa del procedimento di realizzazione delle opere in esecuzione della presente Convenzione, da prevedersi in modo esplicito nel quadro economico delle opere medesime.

2. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

3. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Vercelli.