

SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI

Repertorio n.
.....

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in _____, nel mio studio in _____ :
Innanzi a me Dottor _____ notaio, iscritto al Collegio Notarile di residenza _____ in _____ -

_____ senza assistenza dei testi ai quali i comparenti avendo i requisiti di legge espressamente e concordemente rinunziano con il mio consenso, sono comparsi i Signori:

1)

_____ domiciliato per la carica in _____, presso la Casa Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di _____ del Comune di _____, codice fiscale _____, a quanto infra autorizzato che interviene ai sensi dell'articolo _____ del vigente statuto comunale ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n... in data _____, che in copia conforme all'originale al presente si allega con lettera "...", senza lettura per dispensa dei comparenti;

2) _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ in qualità di _____ in seguito chiamato Soggetto attuatore;

Premesso

- che il Comune di _____ è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. del _____ ;
- che il Sig. (Ditta, Società, ecc.) è proprietaria dell'area censita al NCT/NCEU al Fg. _____ mapp: _____ sub. (sup. _____),
Fg. _____ mapp: _____ sub. (sup. _____),
per una superficie complessiva di mq _____ ;
- che detta area oggetto dell'intervento di cui infra, ricadente nel vigente strumento urbanistico generale in zona _____ soggetta pertanto alla disciplina di cui agli artt. _____ delle relative norme di attuazione;
- che è stato presentato un progetto per la realizzazione in detta area di un parcheggio totalmente interrato con relativa sistemazione della superficie di copertura di detto parcheggio da destinarsi a * (definire tipo di servizio pubblico, ad esempio: verde pubblico attrezzato, parcheggio pubblico, spazio attrezzato per il gioco e lo sport, ecc.);
- che tale progetto prevede la realizzazione di numero _____ box ad uso privato;
- che tali box rientrano nella tipologia cosiddetta non pertinenziale e non funzionale ad altro intervento edilizio;
- che il progetto in argomento dovrà essere oggetto di permesso da parte del Comune a fronte del quale la ditta proprietaria assume precisi impegni per ciò che concerne le opere da eseguirsi (o meno) a scapito del pagamento degli oneri concessori ed alle relative determinazioni della tariffa urbanistica;
- che dette aree risultano meglio individuate con contorno _____ nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "...";

- che la Commissione Edilizia Comunale ha espresso in data _____ il proprio parere favorevole in merito al progetto relativo sia al corpo box che alla sistemazione dell'area sovrastante;

Tutto ciò premesso

da formare unico e inscindibile contesto con il seguente dispositivo tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

- Articolo 1 -
Oggetto della Convenzione

Costituisce oggetto della presente convenzione urbanistica la realizzazione dei box ad uso privato totalmente interrati ed il progetto architettonico di sistemazione a * (definire tipo di servizio pubblico, ad esempio: verde pubblico attrezzato, parcheggio pubblico, spazio attrezzato per il gioco e lo sport, ecc.) della superficie soprastante i parcheggi interrati da realizzarsi nell'ambito del territorio comunale, via _____ e ciò in conformità alle seguenti tavole di progetto:

- Tav. _____
- Tav. _____
- altro

ed alla relazione ed al computo metrico che si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere `..` e `..`.

- Articolo 2 -
Contributi di permesso e opere a scomputo

Il Comune in sede di rilascio del relativo permesso, determinerà l'ammontare del contributo di permesso per l'intervento urbanistico in oggetto il cui importo verrà calcolato sulla base delle tabelle di riferimento deliberate. Il detto soggetto attuatore a totale / parziale (o meno) scomputo dell'ammontare del contributo di cui sopra si impegna ed obbliga, anche per i propri eredi e/o aventi causa, nei confronti del Comune di a realizzare, a proprie totali cure e spese, le seguenti opere: sistemazione della soprastante superficie del realizzando intervento a * (definire tipo di servizio pubblico, ad esempio: verde pubblico attrezzato, parcheggio pubblico, spazio attrezzato per il gioco e lo sport, ecc.), opere comunque meglio identificate nelle tavole di progetto, relazione e computo metrico come sopra allegati.

Dette opere dovranno essere realizzate secondo quanto approvato e deliberato dal Comune e dovranno essere oggetto di relativo atto di vincolo ad uso pubblico da stipularsi ad avvenuto collaudo delle opere eseguite, e ferma restando la proprietà delle aree in capo al soggetto attuatore.

L'esecuzione di dette opere di urbanizzazione è comunque subordinata alla predisposizione di un progetto esecutivo, corredato, tra l'altro, di computi metrici stimativi, elenco materiali e prezzi, da redigersi a cura e spese dal soggetto attuatore e ritenuto idoneo dal Comune e/o dagli Enti ed Aziende preposti all'erogazione dei pubblici servizi di pertinenza delle corrispondenti opere.

Il Soggetto attuatore dichiara di accettare che i costi per la realizzazione di dette opere potranno essere superiori rispetto al contributo relativo alla quota di incidenza delle opere di urbanizzazione e a questo proposito dichiara e garantisce, anche per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, di non pretendere, in tal caso, alcun indennizzo risarcimento o riduzione delle opere da eseguirsi.

Qualora, invece, il costo di dette opere fosse inferiore al contributo dovuto, lo stesso Soggetto attuatore si impegna ed obbliga a corrispondere in denaro la relativa differenza; tale differenza dovrà essere versata all'atto del rilascio della relativa concessione con facoltà di richiederne la rateizzazione secondo le modalità previste in detta concessione.

I costi di cui sopra dovranno essere stimati sulla base del progetto esecutivo di cui sopra con riguardo ai valori riportati nel prezziario regionale ed eventualmente abbattuti in ragione del ribasso d'asta medio ponderale verificatosi in occasione dell'aggiudicazione delle gare d'appalto

riferite ad opere edili del Comune, nel semestre precedente la pubblicazione del prezzario medesimo.

- Articolo 3 -
Esecuzione delle opere

Per l'esecuzione delle opere di cui all'articolo precedente nonché per la realizzazione delle opere private sarà rilasciato dal Comune un unico permesso.

Le opere in oggetto a scomputo saranno sottoposte a collaudo e controllo in corso d'opera e a collaudo definitivo, con spese a carico del Soggetto attuatore, ivi comprese quelle relative ai compensi da corrispondere ad un tecnico abilitato che sarà nominato dal Comune a tal fine.

Il collaudo definitivo delle opere di sistemazione dell'area soprastante i box di cui all'articolo precedente dovrà essere effettuato entro sessanta giorni dalla data di fine lavori.

Le aree sovrastanti il corpo autorimesse interrato e su cui saranno realizzate le opere a scomputo di cui sopra, dovranno essere gravate da servitù di uso pubblico perpetuo con specifica destinazione e sistemazione a * (definire tipo di servizio pubblico, ad esempio: verde pubblico attrezzato, parcheggio pubblico, spazio attrezzato per il gioco e lo sport, ecc.), con costi di realizzazione e di atto interamente a carico del Soggetto attuatore e/o aventi causa.

Detta costituzione dovrà avvenire entro 60 giorni dall'esecuzione del collaudo definitivo delle opere positivamente espletato.

La superficie delle aree da gravare a vincolo di uso pubblico indicata nella presente convenzione ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e riserva, al tipo di frazionamento catastale da redigersi tra le parti a cura e spese dal soggetto attuatore, avuto riguardo anche all'effettivo tracciamento delle aree.

Il Soggetto attuatore e/o aventi causa non potrà mai pretendere alcunchè nei confronti del Comune a nessun titolo, anche nel caso in cui il valore complessivo delle opere dovesse risultare superiore all'importo del contributo relativo alla quota di incidenza delle opere di urbanizzazione sopraindicato.

- Articolo 4 -
Oneri a carico del Soggetto attuatore

L'onere per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle superfici di copertura del parcheggio interrato, con relative opere ivi realizzate saranno a carico del Soggetto attuatore e/o aventi causa; del pari saranno a carico del Soggetto attuatore e/o aventi causa gli oneri per la manutenzione e la gestione delle aree destinate a * (definire tipo di servizio pubblico, ad esempio: verde pubblico attrezzato, parcheggio pubblico, spazio attrezzato per il gioco e lo sport, ecc.) e relativi impianti, tutte le opere necessarie a garantire l'impermeabilizzazione, quelle relative alla recinzione a divisione con la proprietà privata, nonché quelle per le forniture dei servizi necessari alla manutenzione delle aree e degli impianti.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'autorimessa e di tutte le opere ad essa relative, saranno ad esclusivo carico dei privati. In caso di eventuali danni arrecati ai manufatti soprastanti l'autorimessa, per cause derivanti dalla stessa o causati da cose nella stessa contenute, è fatto obbligo al Soggetto attuatore e/o aventi causa di provvedere a tutte le riparazioni a loro cure e spese senza alcun intervento da parte del Comune.

- Articolo 5 -
Esecuzione dei lavori

La realizzazione dell'intervento di cui alla presente convenzione dovrà rispettare tutti i criteri previsti dalla legge, nonché tutte le norme edilizie vigenti in materia. L'ultimazione delle opere di cui sopra a scomputo dovrà essere certificata dal direttore dei lavori. Il Comune tramite i propri tecnici comunali e/o tecnici incaricati potrà sempre effettuare sopralluoghi e/o controlli in corso d'opera, a spese del Soggetto attuatore il quale dovrà assumere anche gli oneri relativi alle prestazioni professionali di un tecnico abilitato nominato dal Comune, che per conto di quest'ultimo verifichi, anche in corso d'opera, la rispondenza, in termini di qualità, quantità e prezzi, delle opere al progetto approvato.

I materiali e le forniture utilizzate per l'esecuzione dell'intervento in oggetto dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione degli Uffici Tecnici Comunali. Solo a completa e perfetta ultimazione delle opere oggetto della presente convenzione, e previo relativo collaudo, verrà rilasciato relativo provvedimento di agibilità dell'autorimessa interrata.

- Articolo 6 -
Rapporti con aziende ed erogatori di servizi

Il Soggetto attuatore si obbliga, per quanto attiene all'esecuzione di opere e impianti relativi a servizi erogati da Enti e Aziende preposte, a richiedere i necessari assentimenti, anche prescrittivi, e ad eseguire le opere ed impianti nel pieno rispetto delle condizioni medesime. Il Soggetto attuatore si obbliga inoltre, nei confronti del Comune, a provvedere all'allacciamento delle opere oggetto della presente convenzione ai pubblici servizi.

- Articolo 7 -
Destinazioni d'uso

L'autorimessa oggetto della presente convenzione dovrà mantenere tale destinazione, secondo quanto previsto nel relativo permesso.

In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi il Soggetto attuatore si impegna a porre a carico degli aventi causa tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione rimanendo tuttavia obbligato in solido con essi all'adempimento delle relative obbligazioni.

- Articolo 8 -
Garanzie

A garanzia della puntuale perfetta e completa esecuzione a regola d'arte delle opere a scomputo, che il Soggetto attuatore con la presente si è obbligato a realizzare, lo stesso si impegna ed obbliga a consegnare al Comune, contestualmente al rilascio del permesso, idonea garanzia cauzionale prestata mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da primaria compagnia assicurativa autorizzata nel ramo cauzioni, per un ammontare corrispondente al maggior importo tra il valore delle opere da realizzare e il valore degli oneri tabellari.

Detta garanzia potrà essere ridotta, in corso d'opera, proporzionalmente allo stato di avanzamento dei relativi lavori, secondo modalità da concordarsi con il Comune e sarà svincolata nel limite del 90% del costo delle opere cui si riferisce e per quote di volta in volta non inferiori al 30% del costo delle opere stesse; lo svincolo avverrà su apposita istanza con lettera raccomandata e sempre che il Comune accerti l'avvenuta esecuzione delle opere, in misura corrispondente all'importo di cui si richiede lo svincolo. Il restante 10% sarà trattenuto a garanzia, sino a collaudo finale favorevole e stipula dell'atto costitutivo del vincolo di uso pubblico di cui sopra.

Il soggetto attuatore contestualmente al rilascio del permesso dovrà munirsi di idonea polizza assicurativa per un valore pari a cinque volte il costo di costruzione dell'autorimessa e precisamente pari a _____ euro (_____), a garanzia di eventuali danni arrecati, nel corso dei lavori in oggetto, ai fabbricati confinanti e/o limitrofi, con durata di detta polizza sino a due anni successivi alla data del fine lavori.

Comunque sarà a totale carico del soggetto attuatore la responsabilità sulle esecuzioni dei lavori, restando il Comune completamente manlevato da responsabilità di qualsiasi genere nei confronti di terzi.

- Articolo 9 -
Inadempienze

In caso di inadempimento e/o violazione da parte del soggetto attuatore delle obbligazioni assunte con la presente convenzione e delle relative pattuizioni, fermo restando ogni altro diritto, ragione o azione in capo al Comune, potrà essere disposta la sospensione dei lavori dell'intero intervento urbanistico oppure della parte di intervento ritenuta dal Comune interessata alle inadempienze. Solo ad avvenuto adempimento potrà essere revocato il

provvedimento sospensivo dei lavori, in caso di persistente mancato rispetto della realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 2 il Comune potrà inoltre richiedere la risoluzione di diritto della presente convenzione anche senza previa diffida.

Il Comune potrà, altresì, richiedere la risoluzione di diritto della presente convenzione nei seguenti casi: esecuzione delle opere in oggetto in difformità, anche parziale, dai progetti approvati e mancata stipula dell'atto di vincolo ad uso pubblico di cui sopra.

- Articolo 10 -
Efficacia

L'efficacia di tutti gli impegni assunti con la presente convenzione è subordinata al rilascio, da parte del Comune in favore del Soggetto attuatore, del permesso per la realizzazione dell'autorimessa interrata in oggetto.

Il Soggetto attuatore dichiara di manlevare il Comune da qualsiasi responsabilità diritto, ragione, pretesa che possono derivare a qualunque titolo dall'esecuzione di quanto forma oggetto della presente convenzione.

- Articolo 11 -
Controversie

In caso di controversia e/o disaccordo sull'applicazione, esecuzione e/o interpretazione della presente convenzione le parti si rimettono sin d'ora al giudizio di un Collegio Arbitrale irrituale composto da tre membri due dei quali nominati ognuno dalle parti ed il terzo di comune accordo dai primi due ed in caso di disaccordo dal Presidente del Tribunale di Tivoli, su richiesta di uno dei due arbitri nominati dalle parti. Lo stesso Presidente provvederà eventualmente a nominare l'arbitro non designato da una delle parti.

Tale Collegio Arbitrale giudicherà quale amichevole compositore senza alcuna formalità di procedura, ma comunque nel rispetto del contraddittorio e dovrà pronunciarsi nel termine massimo di 120 giorni.

- Articolo 12 -
Oneri inerenti alla convenzione

Tutte le spese, tasse, imposte e oneri inerenti e consequenziali alla presente convenzione comprensive di registrazione, trascrizione ed ogni altra spesa accessoria sono a totale carico del Soggetto attuatore, nulla dovendo gravare in tal senso a carico del Comune di

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti i quali dichiarano di approvarlo perché conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono come del pari approvano e sottoscrivono le allegate planimetrie.

Scritto in parte da persona di mia fiducia in tutto da me diretta ed in parte da me su..... fogli di cui occupa intere pagine e quanto di quest'ultima sin qui.
