

BOZZA DI CONVENZIONE  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE "LA VIGNA"

Art. 91.4 N.T.A. Area UMI S.D. 4G

Repertorio N°

**CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DELLE  
OPERE CONNESSE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "LA  
VIGNA"**, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 successive modifiche ed  
integrazioni, e dell'art. 115 della legge regionale n. 65/2014.

L'anno 20 ( **duemila** ), addì ( ) del mese di alle  
ore . , nella sede Municipale del Comune di Casole D'Elsa in  
Piazza P. Lucchetti n°1,

Avanti a me , Segretario Comunale  
autorizzato a rogare i contratti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del  
Comune, in forza dell'art. 97, comma4, lettera c), del D.L.18 agosto 2000, n. 267,  
sono comparsi i signori:

da una parte:

-Valeria Capitani, nata a il , residente a Siena, domiciliata per la carica  
presso la Casa Comunale di Casole d'Elsa, Piazza Luchetti 1, la quale dichiara di  
intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile del  
Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Casole d'Elsa, secondo  
quanto disposto dall'Atto del Sindaco n. 11 del 01/07/2014, e quindi legale  
rappresentante del "COMUNE DI CASOLE D'ELSA", Codice Fiscale  
00077090520;

e dall'altra parte:

1. **Bardini Marco**, nato a (SI), il , residente in in  
di professione , il quale agisce in quest'atto non in proprio ma in qualità di  
legale rappresentante della . con sede legale in Poggibonsi, via  
n°21, p.iva 01155530528 ed iscrizione nel Registro delle Imprese di  
n. in forza delle norme dello Statuto (oppure, come da deliberazione del c.d.a.  
agli atti del Comune prot. N. del ; oppure, indicare titolo di  
legittimazione);

2. **Maio Giorgio**, ( ), nato a il , residente in Siena in Via n° , di professione Imprenditore, il quale agisce in quest'atto non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della **Ditta L'Aurora S.r.l.**, con sede legale in Siena, Strada di Cerchiaia n. 34, P.IVA 01202460521 ed iscrizione nel Registro delle Imprese di n. in forza delle norme dello Statuto (oppure, come da deliberazione del c.d.a. agli atti del Comune prot. N. del ; oppure, indicare titolo di legittimazione);
3. **Lodde Angela**, nata a ( ), il giorno , residente a , C.F. , di professione ;
4. **Candidori Dino**, nato a , il giorno , residente a , C.F. , di professione ;
5. **Candidori Francesco**, nato a , il giorno , residente a C.F. , di professione Pensionato;
6. **Candidori Adamo**, nato a , residente a , C.F. professione ;
7. **Pacella Antonio**, nato a , il giorno , residente a (SI), C.F. , di professione ;
8. **Pacella Salvatore Gerardo**, nato a , il giorno , residente a , C.F. , di professione ;
9. **Pacella Quirico**, nato a , il giorno , residente a , in Via , C.F. , di professione ;
10. , (C.F. ), nato a il , residente in in Via n° , di professione , il quale agisce in quest'atto non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della **Ditta La Fonte S.rl.**, con sede legale in Casole D'Elsa, Via n. , P.IVA 01062660525 ed iscrizione nel Registro delle Imprese di n. in forza delle norme dello Statuto (oppure, come da deliberazione del c.d.a. agli atti del Comune prot. N. del ; oppure, indicare titolo di legittimazione);

che nel proseguo dell'atto verrà denominata per brevità "Ditta Lottizzante".

I componenti, della cui identità personale sono personalmente certo, di comune accordo e con il mio consenso rinunciano, avendone i requisiti di legge, all'assistenza

dei testimoni e permettono che:

- la Ditta Lottizzante, proprietaria dei terreni infra – descritti siti in Comune di Casole D’Elsa, ha fatto redigere un progetto di Piano di Lottizzazione denominato “La Vigna”, interessante la sua proprietà secondo la seguente ripartizione:
  - mappali di proprietà della Società “*L’Aurora S.r.l* ”; Foglio 79, Particella 633/a – 634 – 635 – 637/a – 638 – 639 – 640/a – 640/c – 642/a – 643 – 644/a – 651/a – 653/a – 693 di complessivi **mq 9.558,40**.
  - mappali di proprietà della Società “*Colle Group*”; Foglio 79, Particella 664 – 665 – 666 – 667 – 668 – 669 – 670 di complessivi **mq 7.210,00**.
  - mappali di proprietà *Pacella Salvatore Gerardo* con diritto di usufrutto a favore di Pacella Antonio; Foglio 79, Particella 501 – 658/a – 659 – 660 – 661 – 662 – 663 di complessivi **mq 4.141,80**.
  - mappali di proprietà *Pacella Quirico* con diritto di usufrutto a favore di Pacella Antonio; Foglio 79, Particella 323 – 99/a – 99/b – 226/a – 226/b, di complessivi **mq 550,00**.
  - mappali di proprietà *Candidori Adamo* (370/1000 bene personale), *Candidori Dino* (240/1000 bene personale), *Candidori Francesco* (195/1000 in regime di comunione dei beni), *Lodde Angela* (195/1000 in regime di comunione dei beni); Foglio 79, Particella 629, di complessivi **mq 886,00**.
  - mappali di proprietà *Candidori Adamo* Foglio 79, Particella 654/a, di complessivi **mq 217,00**.
  - mappali di proprietà della Società “*La Fonte S.r.l.*”; Foglio 79, Particella 525/a – 525/b – 526/a, di complessivi **mq 355,00**.
- I sottoscritti dichiarano di esonerare l’ufficiale rogante dall’eseguire visure ipocatastali;
- in base alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, la realizzazione delle previsioni urbanistiche all’interno dell’area SD 4G deve avvenire con intervento di pianificazione attuativa e con l’impegno dei proprietari a stipulare la relativa convenzione, al fine di realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste al loro interno;

- in data 13.10.2009 con prot. n. 8401 la ditta lottizzante ha presentato il Piano di lottizzazione chiedendo la possibilità di convenzionare la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 115 della Legge Regionale n. 65/2014, quindi defalcando il costo delle stesse rispetto a quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria,
- in data 06.03.2014 la commissione edilizia nella seduta n. 1 ha espresso parere favorevole relativamente alla proposta di approvazione del Piano di Lottizzazione UMI SD4G;
- l'area d'intervento del Piano è soggetta vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs n.42 del 22/01/2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" di cui al D.M.05/01/1976 pubblicato in G.U.33/1976 denominato *Zona del versante ovest della Montagnola* ed è inserita dal PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE REGIONALE (P.I.T) con valenza di PIANO PAESAGGISTICO (P.P.R.), adottato con D. C. R. n. 58 del 02.07.2014, nell'Ambito n. 9 *Val d'Elsa*;
- **in data** 07.11.2013 si è tenuta la Conferenza dei Servizi ex art. 36 del P.I.T. tra la Regione Toscana, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici di Siena e Grosseto, la Provincia di Siena ed il comune di Casole d'Elsa per la verifica del rispetto della disciplina paesaggistica del Piano Area UMI SD4G. LA conferenza ha concluso che il Piano rispetta la disciplina paesaggistica del PIT con le seguenti prescrizioni:
  - - *i pannelli fotovoltaici previsti siano integrati architettonicamente negli edifici e siano utilizzati pannelli non riflettenti;*
  - - *non siano realizzate recinzioni in muratura e cordoli in cemento armato ma sia utilizzata esclusivamente rete a maglia sciolta e siepe vegetazionale al fine si valorizzare le relazioni attualmente presenti tra spazio urbani e territorio aperto;*
  - - *non siano poste limitazioni all'utilizzo delle coloriture per le facciate degli edifici e dei complementi di arredo;*
  - - *in relazione ai rivestimenti esterni non siano utilizzate soluzioni in pietra facciavista;*

- - *per la strada di lottizzazione e per il parcheggio sino utilizzati asfalti architettonici utilizzando colori compatibili con il contesto di riferimento;*
- - *in relazione agli impianti di condizionamento le pompe di calore non siano inserite nelle falde;*
- le prescrizioni del verbale della conferenza dei servizi sono state recepite a livello di Normativa tecnica del Piano la quale è stata trasmessa al comune in data 25.01.2014;
- che, unitamente all'istanza di approvazione del Piano di lottizzazione è stato presentato computo metrico estimativo dei lavori da eseguire, il quale è stato approvato unitamente al piano di lottizzazione;
- l'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, individuate dal Comune e previste nel Piano di Lottizzazione, risulta, come da computo metrico estimativo, pari ad Euro \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_)
- le opere di urbanizzazione saranno realizzate ai sensi dell'articolo 16 comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001, che prevede l'esecuzione diretta delle stesse a carico del titolare del permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 122 comma 8 del Decreto Legislativo n. 163/2006 e successive modifiche;
- le opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, dovranno essere completamente ultimate e collaudate;
- nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della parte privata;
- il concessionario si impegna a dare corso a tutte le opere di urbanizzazione e a quanto stabilito dalla presente convenzione cedendo gratuitamente le stesse opere e le aree sulle quali insistono al Comune prima dell'abitabilità degli edifici;
- L'intervento oggetto della presente convenzione urbanistica è stato adottato con Deliberazione del consiglio comunale n. 141 del 17.11.2014 il cui avviso è stato

dato mediante pubblicazione sul B.U.R.T. n. 49 del 10.12.2014 ed è stato approvato con deliberazione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il cui avviso è stato dato mediante pubblicazione sul B.U.R.T. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ con le quali è stata accertata la conformità allo strumento urbanistico, i termini in cui devono essere ultimate le opere di urbanizzazione (non superiore ad anni 10) e approvato lo schema della presente convenzione.

Ciò premesso ritenuta la narrativa in parola costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, così come ne fanno parte integrante, ancorché non allegati, gli atti e altri documenti depositati presso la residenza comunale (delibere, relazioni, planimetrie, disegni, capitolati, ecc.) relativi al Piano di Lottizzazione "La Vigna", che le parti dichiarano di conoscere e accettare dispensandone l'ufficiale rogante dalla relativa lettura.

Tutto ciò premesso, le parti come costituite dichiarano e convengono quanto segue.

#### **ART. 1 ATTUAZIONE DEL PIANO**

La Ditta Lottizzante, che presta e dichiara espressamente al Comune la più ampia ed illimitata garanzia di proprietà e disponibilità degli immobili in premessa indicati e catastalmente individuati, come segue: Foglio di mappa 79 Particelle 99/a – 99/b – 226/a – 226/b – 323 – 501 – 525/a – 525/b – 526/a – 633/a – 634 – 635 – 637/a – 638 – 639 – 640/a – 640/c – 642/a – 643 – 644/a – 651/a – 653/a – 654/a – 658/a – 659 – 660 – 661 – 662 – 663 – 664 – 665 – 666 – 667 – 668 – 669 – 670 – 692 – 693, si impegna e obbliga a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione denominato "La Vigna", secondo gli elaborati, allegati al progetto, agli atti del Comune di cui alla domanda presentata, per formarne parte integrante, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa ed ogni avente causa a qualsiasi titolo.

#### **ART. 2 CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE**

##### **PRIMARIA E COSTITUZIONE SERVITÙ PUBBLICHE**

Il Comune di Casole d'Elsa, e per esso il suo rappresentante, signor VALERIA CAPITANI, autorizza "la Ditta lottizzante" all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Lottizzazione, necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione

primaria, salvo conguaglio se del caso.

"La Ditta lottizzante" si impegna, per sé, successori ed aventi causa:

- alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano di Lottizzazione, secondo quanto previsto dall'articolo 16 comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001, fermi restando comunque gli obblighi a carico dei soggetti esecutori in materia di sicurezza sul lavoro, di rispetto delle norme in materia di contribuzione sociale ed assistenziale, della norme in materia di regolarità fiscale;
- alla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano di Lottizzazione, necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria;
- alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, nei modi previsti, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate in base all'indicazione delle tavole allegate al progetto depositato agli atti del Comune.

La Ditta Lottizzante, si obbliga altresì, per sé e suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, a cedere ed a trasferire gratuitamente al Comune le seguenti aree destinate a

- a) Sedi stradali, marciapiedi ed altri impianti tecnici, parcheggi e sosta per 2.737,00 mq, nei quali rientrano le particelle del Foglio n.79, n. 639, 640/c, 644/a, 653/a, di proprietà della Società "L'Aurora S.r.l.", di complessivi mq 748,00; le particelle del Foglio n.79, n. 665, di proprietà della Società "Colle Group S.r.l.", di complessivi mq 1.939,00; le particelle del Foglio n.79, n. 525/b, di proprietà della Società "La Fonte S.r.l.", di complessivi mq 50,00; per un totale di **mq 2.737,00**.
- b) Verde pubblico e attrezzato per 6.307,00 mq; nei quali rientrano le particelle del Foglio n.79, n. 633/a, (637/a, 642/a, 651/a area permeabile alberata), di proprietà della Società "Aurora S.r.l.", di complessivi mq 4.038,20; le particelle del Foglio n.79, n. 664, 666, di proprietà della Società "Colle Group S.r.l.", di complessivi mq 2.919,00; la particella del Foglio n.79, (n. 658/a, 663, area permeabile alberata) di proprietà del Signor Pacella Salvatore Gerardo, di complessivi mq 2.277,80; la particella del Foglio n.79, n.

654/a, di proprietà di Adamo Candidori, di complessivi mq 217,00; le particelle del Foglio n.79, (n. 99/a, 226/a area permeabile alberata), di proprietà di Quirico Pacella con diritto di usufrutto a favore di Pacella Antonio, di complessivi mq 165,00;

e la particella del Foglio n.79, n. 525/a, di proprietà della Società “La Fonte S.r.l.”, di complessivi mq 255,00; per un totale di **mq 9.860,00**.

### **ART. 3 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A CARICO DEL LOTTIZZANTE**

1. L'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione sarà quello risultante dal conteggio effettuato al momento della richiesta dei permessi di costruire ad edificare i fabbricati.

2. La Ditta Lottizzante, fermo restando il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria al momento del ritiro delle singole concessioni edilizie per edificare i fabbricati, cederà al Comune tutte le aree destinate a uso pubblico all'interno dell'ambito d'intervento, oltre alle attrezzature di interesse comune, il tutto ultimato ed eseguito a regola d'arte.

3. Constatato che il fabbisogno minimo di aree e standards primari è il seguente:

Volume residenziale complessivo fuori terra di progetto circa mc 9.000,00;

a) Abitanti insediabili circa 80; b) parcheggi residenziali mq 455,00; c) Verde attrezzato Pubblico mq 6.307,00;

4. Il fabbisogno complessivo di aree a servizi si riepiloga come segue: Parcheggi mq 455,00, Verde Attrezzato mq 6.307,00.

5. La dotazione del Piano di Lottizzazione prevede invece la seguente quantità di parcheggi: mq 1.626,00;

6. Dette aree, pur trattandosi di superficie eccedente lo standard minimo, viene comunque considerata necessaria per il completamento delle infrastrutture relative e pertanto sarà realizzata sempre a cura e spese della ditta lottizzante.

### **ART. 4 – STIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi è stimato, così come da computo metrico in atti del Comune, in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare sarà autorizzata mediante rilascio di Permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 c.1 lett. c della L.R. 65/2014.

#### **ART. 5 ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A CARICO DEL LOTTIZZANTE**

La Ditta Lottizzante si obbliga a realizzare e ad eseguire, a totali proprie cure e spese, secondo le norme tecniche vigenti ed a perfetta regola d'arte le seguenti opere di urbanizzazione primaria, evidenziate nelle apposite tavole di progetto di lottizzazione: strade, marciapiedi, spazi pedonali, verde attrezzato, segnaletica stradale, fognature, spazi di sosta e di parcheggio, rete di approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del telefono, pubblica illuminazione, rete di distribuzione del gas; è inteso che le opere comprendono tutti i lavori necessari per gli allacciamenti ai pubblici servizi.

##### **PRIMA FASE**

- Rete di fognatura bianca completa con le prescrizioni che verranno impartite;
- Rete di fognatura nera completa con le prescrizioni che verranno impartite dall'ente gestore Acquedotto del Fiora;
- Opere stradali e parcheggi; tutte ad eccezione del Binder e dello strato di usura della carreggiata;
- Impianto di illuminazione pubblica con canalizzazioni della rete di illuminazione;
- Rete dell'acquedotto completa con le prescrizioni che verranno impartite dall'ente gestore Acquedotto del Fiora;
- Canalizzazione per la distribuzione dell'energia elettrica privata e di servizio telefonico e secondo le prescrizioni che saranno impartite dall'Enel e dalla Telecom;
- Impianto di distribuzione del Metano secondo le prescrizioni che verranno impartite in fase di realizzazione dall'Ente concessionario del servizio pubblico;

##### **SECONDA FASE**

- Riassetto se necessario di tutte quelle opere precedentemente realizzate;
- Stesura del tappeto binder e strato di usura sulle strade e nei parcheggi dell'area di lottizzazione;

- Costruzione e pavimentazione dei marciapiedi;
- Posa in opera dei pali dell'illuminazione pubblica con apparecchi luminosi e opere di completamento in genere per allacciamenti eventuali alle linee Enel.

#### **ART. 6 – Contabilità finale e conguaglio**

1. Le opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, dovranno essere completamente ultimate e collaudate.
2. Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, risultante dalla contabilità, sia inferiore a quello dovuto al Comune, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, sarà effettuato conguaglio dell'importo eccedente sommando ad esso l'eventuale differenza a seguito dell'esito dell'aggiudicazione, da versare secondo le modalità previste per gli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione.
3. Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della "parte privata". In quest'ultimo caso, l'importo derivante dall'eventuale ribasso di gara sarà assorbito nel maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere.

#### **ART. 7 ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI**

1. La Ditta Lottizzante si impegna ad assumere l'onere delle opere necessarie per allacciare la lottizzazione ai pubblici servizi, in conformità e secondo le prescrizioni degli Enti fornitori di tali servizi comprensivi di relativo vano tecnico e misuratore;
2. Resta a carico del Comune la sola intestazione del contratto di fornitura di energia elettrica per l'illuminazione pubblica, dopo l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte del competente organo comunale.
3. L'allacciamento ai pubblici servizi ed opere di interesse comune riguarderà: strade, fognature bianche e nere, approvvigionamento idrico, energia elettrica, gas, pubblica illuminazione, telefono.

#### **ART. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, TEMPI DI ESECUZIONE E RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE**

1. La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare le opere di urbanizzazione entro tre mesi dalla data del rilascio del permesso per la realizzazione delle stesse opere ed ad ultimarle entro tre anni dalla data di inizio per quanto riguarda la prima fase ed entro dieci anni sempre dall'inizio per quanto riguarda la seconda fase.
2. L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Ditta Lottizzante.
3. Il rilascio dei permessi di costruire degli edifici potrà avvenire solo dopo l'inizio dell'esecuzione delle opere relative alla prima fase delle Opere di Urbanizzazioni Primarie.
4. Il rilascio del certificato di abitabilità delle singole costruzioni è subordinato all'avvenuta approvazione del collaudo delle opere riguardanti la prima fase da parte del competente organo comunale
5. Le strade e i marciapiedi dovranno essere eseguiti al grezzo compresi tutti i sottoservizi; successivamente il manto di usura delle strade e dei marciapiedi sarà eseguito d'intesa con il comune.

#### **ART. 8 OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI**

1. Prima dell'inizio dei lavori, la Ditta Lottizzante deve comunicare al Comune il nominativo del Direttore dei Lavori, quello delle imprese esecutrici, nonché la data di inizio dei lavori medesimi e quanto altro prescritto dalla normativa vigente.
2. L'esecuzione delle opere sopra citate avverrà sotto la supervisione degli organi tecnici comunali, i quali oltre alla verifica del tracciato delle varie opere di urbanizzazione, avranno la facoltà di sospendere i lavori medesimi, chiedendo l'adeguamento agli obblighi convenzionali, qualora gli stessi non fossero corrispondenti a quelli concessionari (fermo restando in ogni caso la responsabilità della ditta lottizzante e dell'impresa esecutrice per la buona esecuzione di tutte le opere di cui sopra)

#### **ART. 10 OBBLIGHI DELLA DITTA LOTTIZZANTE AL TERMINE DEI LAVORI**

1. La richiesta d'accertamento di avvenuta esecuzione delle opere, per la redazione del verbale, in contraddittorio tra il Comune e la Ditta Lottizzante, dovrà essere

presentata dalla medesima Ditta Lottizzante, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, inviata al Comune, il quale provvederà, a mezzo dei propri organi tecnici, a tale accertamento entro quindici (15) giorni dalla comunicazione.

2. Il verbale di ultimazione delle opere verrà rilasciato, previo controllo degli allineamenti delle opere di urbanizzazione, dopo accertata l'avvenuta ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, eccettuato il manto di usura delle superfici asfaltate, che dovranno essere eseguite comunque prima dell'inizio delle operazioni di collaudo.

### **ART. 11 COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE**

1. La Ditta Lottizzante dovrà comunicare al Comune la data di inizio dei lavori; contestualmente il Responsabile del Servizio Urbanistica dovrà provvedere a nominare un collaudatore in corso d'opera, il cui onere sarà a carico della "parte privata" ai sensi dell'articolo 92 del Decreto Legislativo n. 163 del 2006 e successive modifiche ed integrazioni. L'importo relativo sarà corrisposto mediante pagamento presso la Tesoreria Comunale entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta scritta dell'Amministrazione.

2. La Ditta Lottizzante consegnerà al Comune tutti i disegni, realizzati e quotati con dettaglio esecutivo, atti a premettere l'individuazione, sia planimetrica che altimetrica, di tutti i servizi realizzati (fognatura bianca, nera, rete Enel, rete illuminazione Pubblica, telefono, acquedotto, gas, ecc...) e la denuncia degli impianti di messa a terra della pubblica illuminazione

3. Il collaudatore nominato dovrà effettuare le verifiche in corso d'opera ed il controllo degli atti contabili redatti dal direttore dei lavori secondo le modalità previste nel capitolato allegato al contratto.

4. Una volta ultimati i lavori la direzione dei lavori dovrà trasmettere al collaudatore i seguenti documenti:

- relazione dettagliata sulle opere realizzate;
- dichiarazione di conformità delle stesse con quelle previste dal progetto approvato;
- certificazione attestante che i materiali usati e le opere realizzate sono conformi alle normative vigenti in materia;

- certificato di collaudo degli impianti tecnologici.
- 5. Il collaudatore dovrà effettuare il collaudo tecnico-amministrativo e redigere il relativo certificato di collaudo.
- 6. I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche.
- 6. Il collaudo dovrà risultare da apposito verbale e alle relative operazioni potrà intervenire anche un tecnico designato dalla Ditta Lottizzante.
- 7. La Ditta Lottizzante si obbliga, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine fissato dal Comune.
- 8. Scaduto il termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, previa diffida ad adempiere.

#### **ART. 12 MANUTENZIONE DELLE OPERE**

1. Durante l'attuazione delle opere previste nel piano di lottizzazione e fino alla consegna (cessione gratuita) al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione e all'uso della lottizzazione sono a totale carico della Ditta Lottizzante.
2. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione o eseguite a regola d'arte, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 9.

#### **ART. 13 OSSERVANZA NORME DEL P.R.G**

1. L'edificazione sull'area del Piano di Lottizzazione dovrà avvenire in puntuale osservanza delle previsioni di R.U. e col pieno rispetto delle Norme tecniche del Regolamento Edilizio, fissate per la zona e di quanto stabilito dal piano di lottizzazione.
2. L'edificazione dovrà comunque avvenire in conformità alla normativa vigente all'atto del rilascio del permesso di costruire e secondo quanto previsto nelle tavole di lottizzazione.

#### **ART. 14 COSTO DI COSTRUZIONE**

1. In sede di rilascio dei permessi di costruire dovranno essere rispettate le disposizioni attinenti alla corresponsione del contributo relativo alla quota parte del costo di costruzione, secondo le varie fasi temporali previste dalla vigente Legge n. 10 del 28/1/1977, nonché dalla L.R. 65/2014.

**ART. 15 RIFIUTI SOLIDI URBANI – OBBLIGHI PER LA DITTA  
LOTTIZZANTE**

1. Per l'eliminazione dei rifiuti solidi domestici provvederà il Comune, e la Ditta Lottizzante si impegna ad adeguarsi alle condizioni e modalità risultanti dall'appalto in corso tra il Comune medesimo e la ditta specializzata.

**ART. 16 ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE  
E ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**

1. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati.

2. In caso di cessione delle aree oggetto di intervento, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione rimangono comunque a carico di coloro che sono proprietari al momento del rilascio del permesso di costruire. La ditta lottizzante e i suoi aventi causa corrispondono gli obblighi del Comune di mantenere le condizioni stipulate nella presente convenzione. In caso di inadempimento della presente convenzione il Comune si riserva di agire secondo l'articolo 2932 del c.c, con oneri e spese, anche di lite, a carico della Ditta Lottizzante.

**ART. 17 FOGNATURE DELLA LOTTIZZAZIONE**

1. Le acque nere domestiche dovranno essere immesse nella rete fognaria per acque nere da collegarsi alla fognatura comunale nera, previo opportuno calcolo di verifica a garanzia della portata idrica della condotta comunale.

2. Per le acque bianche la ditta adotterà una tubazione che andrà a scaricare nel fosso campestre esistente.

3. E' espressamente vietato fare richiesta e/o acquisire la residenza anagrafica presso le abitazioni prive di certificato di agibilità.

**ART. 18 PUBBLICA ILLUMINAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE**

1. La Ditta Lottizzante si obbliga a collegare la linea di alimentazione della lottizzazione con il quadro elettrico a servizio della zona.

La Ditta Lottizzante si obbliga ad utilizzare esclusivamente per la pubblica illuminazione **luci a Led**.

#### **ART. 19 TRASFERIMENTO GRATUITO AREE COMUNI**

1. La Ditta Lottizzante si obbliga per se e per gli altri aventi causa a qualsiasi titolo ad effettuare la cessione gratuita al Comune di tutte le aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria, entro 60 giorni dall'approvazione del collaudo di tutte le opere da parte del competente organo comunale. La cessione gratuita non potrà essere oggetto di retrocessione, anche qualora il Comune successivamente abbia cambiato destinazione urbanistica.

2. Qualora il Comune non provveda alla presa in consegna nel termine di cui al precedente comma, da tale data cesserà per la Ditta Lottizzante ogni genere di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente l'uso delle aree oggetto di cessione.

3. Prima dell'indicata stipulazione la Ditta Lottizzante dovrà consegnare al Comune i tipi di frazionamento, inerente alle aree da cedersi gratuitamente al Comune stesso ed i corrispondenti certificati ipotecari per la trascrizione ed iscrizione facenti stato per tutte le ditte succedutesi nella proprietà delle aree durante l'ultimo ventennio. Dai detti documenti dovrà risultare che sulle aree non gravano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli per l'adempimento degli obblighi di cui al presente atto, in caso affermativo la Ditta Lottizzante si obbliga alla cancellazione di ogni vincolo e/o pregiudizio.

4. Tutte le spese necessarie, compresa la stipula dell'atto di cessione gratuita e le visure ipotecarie e catastali, sono a carico della Ditta Lottizzante.

#### **ART. 20 CRITERI DELL'EDILIZIA**

1. La Ditta Lottizzante si obbliga nella realizzazione degli edifici residenziale ad applicare i criteri dell'edilizia eco-sostenibile anziché facoltativi;

#### **ART. 21 RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE**

1. La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

## **ART. 22 GARANZIE PER L'ESECUZIONE DI QUANTO PREVISTO**

### **NELLA PRESENTE CONVENZIONE**

1. A garanzia di un esatto adempimento della presente convenzione e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste, nonché per ogni spesa la Ditta Lottizzante presta garanzia fideiussoria a prima chiamata con rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale, ai sensi del secondo comma dell'art. 1944 c.c., come da lettere fideiussoria n. \_\_\_\_\_ emessa in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_, acquisita agli atti del Comune di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_, fino all'ammontare di \_\_\_\_\_ pari al 100% della spesa e la sua operatività entro trenta giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.
2. L'importo complessivo della polizza fideiussoria corrisponde all'importo risultante dal computo metrico estimativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto approvato, maggiorato del 20% (venti per cento).
3. La polizza potrà avere durata di 3 (tre) anni, tacitamente rinnovabile fino alla liberatoria da parte del Comune.
4. Qualora, in dipendenza dell'aumento dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'importo della garanzia fideiussoria versata non garantisca la completa ultimazione delle stesse, l'Amministrazione Comunale può richiedere l'integrazione della polizza fideiussoria valutata sulla base dei costi aggiornati.
5. Le parti danno atto che nella polizza fideiussoria dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna il fideiussore a soddisfare le obbligazioni garantite a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.
6. La polizza potrà essere totalmente svincolata soltanto ad avvenuta cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria realizzate, secondo le modalità indicate al precedente articolo 9.
7. Il Concessionario, in caso di inadempimento, è tenuto comunque a rispondere con il proprio patrimonio di tutti gli obblighi assunti anche oltre il costo presunto delle opere di cui all'articolo 3 e sono tenuti alla loro perfetta esecuzione prima dell'attestazione di abitabilità dei singoli edifici.

8. In caso di adempimento degli obblighi assunti nella presente convenzione il Comune si riserva espressamente la possibilità di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione della Ditta Lottizzante inadempiente ed a spese della medesima avvalendosi della garanzia, e dando un termine dichiarato dalle parti congruo, e a seguito di diffida ad adempiere, di almeno 60 giorni. Scaduti i termini della diffida e di ingiunzioni di adempimento il Comune si riserva di procedere all'espropriazione e ad eseguire direttamente i lavori utilizzando le garanzie.

9. Tale garanzia fideiussoria verrà estinta dopo intervenuto il collaudo favorevole, previsto dal precedente articolo 9 e la cessione gratuita delle aree al Comune.

10. La garanzia può essere ridotta in base alle opere eseguite e collaudate.

11. Il Comune, comunque mantiene integro e pieno il diritto di avvalersi sulla garanzia per ogni inadempimento agli obblighi della presente convenzione.

#### **ART. 23 ONERI A CARICO DELLA DITTA LOTTIZZANTE**

1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per il trasferimento gratuito delle aree al Comune, sono a carico della Ditta Lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile ed in particolare dei benefici della legge 28 giugno 1943, n. 666, e della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

2. Le spese per i frazionamenti, registrazione, trascrizione e stipula degli atti di cessione/asservimento/servitù, integrazioni e/o modifiche alla presente convenzione, faranno capo alla Ditta Lottizzante o ai suoi aventi causa.

3. Ai soli effetti dell'iscrizione di quest'atto a repertorio del Segretario Comunale la Ditta Lottizzante, dichiara che il valore del presente atto è di € (euro ) desunto dal prospetto del preventivo di spesa – computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

#### **ART. 24 ONERI IN CASO DI TRASFERIMENTO AREE**

1. La Ditta Lottizzante si obbliga espressamente per sé e per gli altri aventi causa a qualsiasi titolo in caso di cessione, anche parziale, delle aree di precisare in sede di stipula gli obblighi che l'acquirente dovrà assumere con l'acquisto delle aree oggetto di convenzione, inserendo appositamente copia del presente atto nell'originale di

trasferimento, oppure allegando una espressa dichiarazione sugli adempimenti della presente convenzione, oppure richiamando gli estremi del repertorio della presente convenzione, con l'avvertenza espressa che l'acquirente subentrerà in solido con le obbligazioni della Ditta Lottizzante per le parti e gli obblighi non ancora eseguiti.

2. La Ditta Lottizzante resta comunque responsabile in via principale e solidale verso il Comune per tutti gli obblighi della presente convenzione se non dimostrerà di aver trasferito per atto scritto, registrato e trascritto, validamente tali adempimenti ad altro soggetto titolare, e questi ne abbia assunto validamente ed espressamente gli impegni.

3. Resta inteso che per essere liberati dagli obblighi di cui ai punti 1 e 2 del presente articolo la Ditta Lottizzante può richiedere al Comune apposita autorizzazione, fornendo idonee garanzie. In tal caso il Comune si riserva, dopo apposita istruttoria, di concedere la liberatoria.

#### **ART. 25 ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE**

1. La validità della presente convenzione decorre dalla data di sottoscrizione, ed ha validità di dieci anni a partire sempre dalla data di sottoscrizione.

#### **ART. 26 CLAUSOLA ARBITRALE**

1. Ogni eventuale controversia comunque relativa all'interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione della presente convenzione, una volta esperiti senza esito tutti i tentativi di soluzione amichevole, che le parti si impegnano a ricercare in via prioritaria, sarà decisa mediante ricorso ad arbitrato rituale, con devoluzione ad un Collegio Arbitrale.

2. Il Collegio, che avrà sede in Siena, sarà composto da 3 (tre) membri nominati: uno da ciascuna parte, ed il terzo, con funzione di presidente, dai primi due in accordo tra loro, o in ipotesi di mancato accordo, da Presidente del Tribunale di Siena, su istanza della parte più diligente. Al medesimo Presidente del Tribunale comporterà altresì di nominare l'Arbitro per conto della parte che non vi abbia provveduto entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta di arbitrato fattale dall'altra parte a mezzo atto notificativi o raccomandata A.R. contenente la designazione dell'Arbitro della parte richiedente.

3. Il Collegio procederà con libertà di forme, restando obbligatoria la sola osservanza del principio del contraddittorio e deciderà secondo diritto nei termini perentori di 90 giorni senza facoltà di proroghe o dilazioni (oppure in caso di controversia le parti rinviano al Giudice del T.A.R.).

#### **ART. 27 FORO COMPETENTE**

1. In caso di controversie per l'esecuzione della presente convenzione le parti espressamente eleggono domicilio legale presso la residenza comunale. Trattandosi di convenzione, a seguito di provvedimento autoritativo, la giurisdizione in caso di controversie è devoluta al Giudice amministrativo del Tribunale di Siena, ai sensi dell'articolo 11, comma 5, della legge 241 del 1990 (cfr. Cass. Civ., Sez. Un., 17 gennaio 2005, n.732; Cass. Civ., Sez. Un., 11 agosto 1997, n.7452, ex multis. Cons. Stato, sez. IV, 4 febbraio 2004, n.390).

#### **ART. 28 CLAUSOLE FINALI E CHIUSURE DI FIRME**

1. Le parti dichiarano che della presente convenzione formano parte integrante e sostanziale elaborati tecnici – grafici, firmati dalla Ditta Lottizzante e dal progettista, e documenti raccolti nel fascicolo istruttorio depositato presso l'ufficio.

2. Vengono inoltre qui allegati:

3. Ai sensi dell'art.21 Legge 19.03.1990, n.55, le parti si danno reciprocamente atto che non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del codice penale.

4. La Ditta Lottizzante dichiara espressamente di poter contrarre con la pubblica amministrazione.

5. E richiesto, io Segretario Comunale rogante ho ricevuto quest'atto, scritto a macchina elettronica da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione e sorveglianza, sui fogli bollati n. \_\_\_\_\_ per facciate n. \_\_\_\_\_ ed oltre le firme, il quale viene letto agli interessati che, avendolo riconosciuto conforme alle loro volontà, con me lo firmano come appresso.

Il Comune

La Ditta

Il Segretario Comunale