

BOZZA DI CONVENZIONE

PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA AFFERENTI LA LOTTIZZAZIONE LOC. IL PIANO, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 successive modifiche ed integrazioni, e dell'art. 70 della legge regionale n. 1/2005 successive modifiche ed integrazioni.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici,

il giorno ... (...) del mese di ...,

in ... , nel mio studio.

Avanti a me dottor ..., Notaio in, con studio in,

sono presenti:

-, nato a il, residente a, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale di Casole d'Elsa, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di dirigente dell'Ufficio Tecnico Servizio Urbanistica del Comune di Casole d'Elsa, e quindi legale rappresentante del "COMUNE DI CASOLE D'ELSA", Codice Fiscale

. BARTALINI RENZO, nato a Poggibonsi il 30/09/1947 C.F. BRT RNZ 47P30 G752T, residente in Poggibonsi Via Brigate Spartaco Lavagnini n. 35;

Detti comparenti, della cui identità personale e qualifica io Notaio sono certo, alla presenza dei testimoni, in virtù del presente atto, innanzitutto

premettono:

. il sig. Bartalini Renzo, è proprietario di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di circa metri quadrati 32.723 (sessantamila settescentosessantotto), distinto nel Vigente Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, al Foglio 6, con le particelle n. 56, 58, 87 e al Foglio n. 13 con le particelle n. 161, 163, 165 e 165, oltre ad un fabbricato con ampio resede di pertinenza distinto nel Vigente Catasto Fabbricati al Foglio n.6 con la particella n. 83 ;

--- che, in base alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, la realizzazione delle previsioni urbanistiche all'interno dell' area AT 4.7 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;

--- che in data, protocolloil concessionario ha presentato la proposta di piano di lottizzazione chiedendo la possibilità di convenzionare la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 70 della Legge Regionale n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, quindi defalcando il costo delle stesse rispetto a quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria;

--- che, unitamente all'istanza di cui al comma precedente, è

stato presentato computo metrico estimativo dei lavori da eseguire, che dovrà essere validato dai competenti Uffici Comunali;

--- che 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 56.039,52(cinquantaseimilatrentanove virgola cinquantadue), stimato sui prezzi del prezzario del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche per la Toscana e l'Umbria;

- che il predetto Piano di Lottizzazione è stato definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Casole d'Elsa in data n. ...;

- che 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;

--- che le opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, dovranno essere completamente ultimate e collaudate;

--- che, 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;

--- che 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.

TUTTO CIO' PREMESSO,

da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, il signor Bartalini Renzo in qualità di proprietario dei terreni sopra individuati, facenti parte del suddetto comparto edificatorio, nella sua qualità di concessionario, dichiara quanto segue:

ART. 1 - Impegni del lottizzante

Il Comune di Casole d'Elsa, e per esso il suo rappresentante, signor, autorizza "la parte privata" all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Progetto di Lottizzazione, necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, salvo conguaglio se del caso.

"La parte privata" 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 edifice.

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

Il proprietario si impegna altresì, per sé e suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente dette opere, necessarie alla realizzazione della lottizzazione in oggetto, al Comune di Casole d'Elsa.

ART. 2 - Descrizione delle opere

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare insistono sui terreni di proprietà del lottizzante, identificati nel Vigente Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa, al Foglio 6, con porzione della particella 83 e al Vigente Catasto Terreni al Foglio n. 6 con porzione della particella n. 58;

I terreni interessati da dette opere di urbanizzazione, sopra descritti, e destinati, per una superficie complessiva:

. di circa metri quadrati 2.405,00
(duemilaquattrocentocinque,00) a parcheggio pubblico;

. di circa metri quadrati 3.743,00
(tremilasettecentoquarantatre,00) a verde pubblico;

risultano meglio individuati in colorazione rosso nell'estratto di mappa catastale che, si allega al presente atto sotto la lettera,

e le suddette opere di urbanizzazione, indicate nelle tavole di progetto nonché nel computo metrico estimativo in atti del Comune, consistono in:

1) realizzazione della zona da adibirsi a parcheggio completa di massicciata, zanelle, breccia e quant'altro necessario alla corretta esecuzione a regola d'arte;

2) fornitura e posa di corpi illuminanti per la realizzazione dell'illuminazione pubblica dei parcheggi;

3) realizzazione dell'area a verde, compreso livellamento del terreno e fornitura e posa in opera di alberature;

Tutte le opere, da intendersi costruite a regola d'arte e conformemente con la normativa vigente, dovranno essere conformi agli schemi e agli elaborati di progetto depositati agli atti del Comune e facenti parte integrante del Piano di Lottizzazione in oggetto, e conformi ai progetti di dettaglio che saranno

presentati ai fini dell'ottenimento dei successivi titoli abilitativi.

ART. 3 - Stima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e modalità di esecuzione

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi è stimato, così come da computo metrico in atti del Comune, in Euro 56.039,52 (cinquantaseimilatrentanove virgola cinquantadue). L'esecuzione del progetto delle opere di urbanizzazione da realizzare sarà determinata con apposito atto del Responsabile del procedimento

ART. 4 - Procedura per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

Il concessionario si obbliga, per sé e per loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria suddette e descritte all'articolo 2 del presente atto, secondo le norme tecniche vigenti ed a perfetta regola d'arte.

Le opere di urbanizzazione verranno eseguite come di seguito elencate:

- posteggi - massicciate, zanelle, e imbrecciatura;
- sostituzione corpi illuminanti per realizzare impianto di illuminazione pubblica;
- canalizzazione per la distribuzione dell'energia elettrica privata, del gas metano e del servizio telefonico.
- allacciamenti alla linea ENEL per il funzionamento della pubblica illuminazione;
- piantumazione delle alberature e sistemazione area a verde.

ART. 5 - Criteri per la nomina del collaudatore delle opere

"La parte privata" 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, individuato fra i tecnici dell'ente o tra professionisti esterni. Saranno posti a carico della "parte privata" gli oneri del collaudatore in corso d'opera 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.

ART. 6 - Il collaudo delle opere: modalità e documenti obbligatori

Il collaudatore nominato ai sensi dell'articolo 5 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.

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.

Il collaudatore dovrà effettuare il collaudo tecnico-amministrativo e redigere il relativo certificato di collaudo. I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche.

ART. 7 - Varianti in corso d'opera

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione, riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiscono automatico aggiornamento della presente convenzione.

Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico, non sarà necessario modificare la presente convenzione.

Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni alla presente convenzione nell'ambito della necessaria variante edilizia.

Si stabilisce, in particolare, che le varianti in corso d'opera che determinino un aumento rispetto alle stime iniziali di progetto non comportano alcun tipo di riconoscimento economico ai lottizzanti, che si obbligano a dare ultimate e funzionali le opere previste in progetto ed eventualmente oggetto di variante.

Si stabilisce inoltre che le varianti in corso d'opera che determinino una diminuzione delle opere rispetto alle stime iniziali di progetto comportano l'obbligo a carico dei lottizzanti di provvedere ad un conseguente riconoscimento economico al Comune, che dovrà essere erogato come conguaglio successivamente al collaudo delle opere.

Il suddetto riconoscimento economico potrà essere altresì corrisposto in maggiori opere di miglioria dell'urbanizzazione, sino al raggiungimento dell'importo iniziale di progetto.

ART. 8 - Contabilità finale e conguaglio

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 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.

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. 9 - Cessione delle Aree

Successivamente al collaudo dovrà essere effettuata la stipula dell'atto di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità previste dalla presente convenzione. La parte privata, a mezzo dei propri tecnici, dovrà consegnare la documentazione catastale compresi i tipi di frazionamento necessari, debitamente approvati.

Il proprietario pertanto, come sopra rispettivamente rappresentato e/o presente, si obbliga per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere a titolo gratuito ed a proprie spese, al Comune di Casole d'Elsa le aree, di sua proprietà, su cui ricadono le opere di urbanizzazione e più precisamente: le aree rappresentate nel Vigente Catasto Fabbricati del Casole d'Elsa, al Foglio 6, con porzione della particella n. 83 per una superficie complessiva di circa metri quadrati catastali 2.405,00 (duemilaquattrocentocinque,00) e nel Vigente Catasto Terreni al Foglio n. 6 con porzione della particella n. 58 per una superficie complessiva di circa metri quadrati catastali 3.743,00 (tremilasettecentoquarantatre,00) meglio individuate in colorazione nella copia dell'estratto di mappa catastale sopra allegato sotto la lettera "D".

I concessionari si impegnano alla realizzazione delle opere in oggetto nei tempi di legge ovvero di validità dei titoli abilitativi.

ART. 10 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione dopo l'avvenuto collaudo e cessione delle opere

L'onere della manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione verrà mantenuto dalla proprietà privata dopo l'avvenuto collaudo finale delle opere stesse.

L'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonchè ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse verrà trasferito a carico del Comune dopo l'avvenuta cessione gratuita allo stesso delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 11 - Garanzie ed inadempienze

"La parte privata"/lottizzante, per la perfetta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto approvato, si obbliga a prestare, prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, garanzia, ognuno per la propria quota di proprietà, secondo i millesimi riferiti all'intero comparto, mediante polizza fidejussoria.

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).

La polizza potrà avere durata di 3 (tre) anni, tacitamente rinnovabile fino alla liberatoria da parte del Comune.

Qualora, in dipendenza dell'aumento dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'importo della garanzia fidejussoria versata non garantisca la completa ultimazione delle stesse, l'Amministrazione Comunale può richiedere l'integrazione della polizza fidejussoria valutata sulla base dei costi aggiornati.

Le parti danno atto che nella polizza fidejussoria 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.

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.

Il Concessionario, in caso di inadempienza, 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.

ART. 12 - Rilascio concessioni

Il concessionario, come sopra presente e/o rappresentato, non potrà ritirare il Permesso di Costruire per la realizzazione dei fabbricati fino al rilascio del Permesso di Costruire delle opere di Urbanizzazione.

ART. 13 Disposizioni finali

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, ancorchè non ultimate, sono assoggettate all'allacciamento di analoghi servizi quando ciò sia ritenuto necessario ed opportuno ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso che "la parte privata", o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, non abbiano provveduto nel termine previsto dal permesso di costruire relativo alle infrastrutture primarie, alla completa ultimazione delle opere, l'Amministrazione comunale, previa intimazione con assegnazione del termine di due (2) mesi, ha la piena facoltà di sostituirsi al proprietario stesso nella esecuzione delle opere mancanti, avvalendosi della polizza fideiussoria, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei proprietari e con il pieno diritto di adire a vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria come sopra costituita.

Gli aventi causa, a qualunque titolo, dei concessionari richiedenti dovranno, entro sei (6) mesi dal trasferimento a loro nome della proprietà interessata dalla odierna convenzione, rendere edotta l'Amministrazione comunale, indicando il proprio

domicilio. Qualora il passaggio di proprietà avvenga "inter vivos" tale obbligo spetterà anche all'alienante.

Il rappresentante del Comune prende atto delle obbligazioni sopradescritte ed assunte dal Sig. Bartalini Renzo, dichiarando che, dopo la produzione al Comune della copia autentica della presente convenzione, debitamente registrata e trascritta a cura della parte richiedente, e della polizza fideiussoria di cui sopra verrà rilasciato il permesso di costruire relativo alle infrastrutture primarie e dato inizio ai lavori previsti per l'attuazione della zona oggetto dell'intervento.

La presente convenzione si intende rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, in confronto ai quali il Comune deve essere lasciato completamente indenne sia dalla "parte privata" che dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e con l'obbligo da parte dei proprietari della aree oggetto dell'intervento, di risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione e dalla presenza delle opere di urbanizzazione oggetto del presente atto.

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa esplicito riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.

ART. 14 - Agevolazioni tributarie

A norma del disposto dell'articolo 20 della legge 28 febbraio 1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, si richiede la registrazione a tassa fissa e le altre agevolazioni tributarie previste dal D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

ART. 12 - Spese contrattuali

Tutte le spese contrattuali del presente atto sono a carico del Concessionario, nessuna esclusa od eccettuata.