

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO IN LOCALITA' GIAMPIERONE AT3.1.

Repertorio n \_\_\_\_\_ Raccolta n \_\_\_\_\_

L'anno ..... questo giorno ..... del mese di ..... ( / / ), in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ innanzi a me

Dottor \_\_\_\_\_, notaio

in \_\_\_\_\_, iscritto al distretto notarile di \_\_\_\_\_ senza l'assistenza di testimoni per avervi le parti concordemente e con mio consenso rinunciato, si sono costituiti i signori:

1) \_\_\_\_\_, nato a ..... ( ) il \_\_\_\_\_ e domiciliato \_\_\_\_\_ per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio nella sua qualità di ..... del **Comune di Marliana**, e come tale legale rappresentante del Comune di Marliana (PT) con sede in Marliana, via \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, e Partita IVA \_\_\_\_\_, legittimato alla stipula del presente atto dai poteri attribuiti, in conformità alla Statuto Comunale, ai regolamenti comunali ed al provvedimento sindacale di nomina alla sua funzione, ed in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n del esecutiva ai sensi di legge;

1) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità amministratore e legale rappresentante della Società "**ELAIA S.p.A.**" con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_; Detti componenti, della cui identità personale sono io notaio certo,

Premesso

- che la società "ELAIA S.p.A." è proprietaria di vari appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Marliana in frazione Montagnana, località Giampierone, individuato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n°35 dalle particelle

- che gli appezzamenti di terreno come sopra individuati ricadono nel piano attuativo AT3.1 nel R.U. vigente;

- che il piano attuativo è stato redatto dall'arch. Matteo Lamberti con studio professionale in Pistoia Piazza Monteoliveto 6A, ed è costituito da n.\_\_\_\_ elaborati grafici, documentazione fotografica, relazione generale, relazione geologica, norme tecniche di attuazione.

- che risultano verificati ed esauriti i preliminari tecnici ed amministrativi;

- che il Piano Attuativo è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. .... del ..... e, successivamente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del .....

- che l'avviso di avvenuta approvazione del Piano Attuativo è stato pubblicato sul BURT della Regione Toscana n. .... del .....

- che detto Piano Attuativo è dunque esecutivo ed efficace.

Tutto ciò premesso, fra il **Comune di Marliana**, come sopra costituito di qui in seguito indicato più brevemente "Comune" ed il sig. : \_\_\_\_\_ in qualità di amministratore e legale rappresentante della Società "**ELAIA S.p.A.**",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO APPRESSO:

#### **art. 1 .Valore delle premesse**

La premessa con gli atti in essa richiamati, anche se non allegati e comunque conservati , formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione

#### **art. 2 .Disposizioni preliminari**

1. Il soggetto attuatore si impegna per se e suoi aventi causa ad ogni titolo a dare attuazione al progetto di lottizzazione convenzionata dell'area denominata AT3.1 nel vigente R.U. in conformità alle norme tecniche di attuazione e agli elaborati grafici presentati.
2. Nel caso di trasferimento totale o parziale dell'area interessata dal Piano Attuativo, la società Elaia spa l'obbligo di trasferire contrattualmente, agli aventi causa, le obbligazioni assunte verso il Comune e di rendere gli stessi edotti delle prestazioni ancora da adempiere. Tale circostanza dovrà risultare negli atti di vendita, unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di assumersi, in solido con gli altri proprietari dell'area interessata dal Piano Attuativo, gli oneri e gli obblighi contenuti dalla presente convenzione e di presentare, per la propria quota, apposita polizza fideiussoria avente i medesimi requisiti di cui al successivo art. 13.
3. In caso di cessione totale dell'area interessata dal Piano Attuativo, anche a seguito di più atti, la società Elaia spa sarà liberata da tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione qualora gli aventi causa forniscano al Comune polizza fideiussoria di cui sopra.

#### **art. 3 - Oggetto della Convenzione**

1. La presente convenzione ha per oggetto la disciplina dei rapporti e delle reciproche obbligazioni tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, al fine di conseguire gli obiettivi indicati negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo, finalizzati alla edificazione dell'area.
2. Risulta altresì oggetto della presente convenzione la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che il comune acquisirà per cessione unitamente alle aree su cui queste ricadono.

In particolare la presente convenzione è volta a definire:

- a) gli obblighi del soggetto attuatore
- b) gli obblighi del comune
- c) le opere di urbanizzazione e di potenziamento degli spazi pubblici da realizzare e da cedere a scomputo
- d) i tempi e le modalità di realizzazione delle suddette opere
- e) il collaudo e le modalità di presa in carico da parte del Comune delle opere
- f) le garanzie finanziarie

#### **art. 4 - Termine per gli adempimenti**

Tutte le opere di urbanizzazione ed i fabbricati previsti dal Piano Attuativo dovranno essere realizzati entro in termine di dieci anni dalla sottoscrizione della presente convenzione. E' consentita l'attuazione del Piano Attuativo per stralci funzionali.

#### **art. 5 - Attuazione del Piano**

1. Il Piano sarà attuato solo successivamente alla registrazione della presente convenzione e previo rilascio da parte del Comune di Marliana dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione.
2. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dei nuovi edifici è subordinato e/o contestuale al rilascio del permesso di costruire per la esecuzione delle opere di urbanizzazione. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.

## **art. 6 - Opere di urbanizzazione**

1. La società "ELAIA S.p.A." ovvero i suoi aventi causa, quali soggetti attuatori degli interventi previsti dal Piano, provvederanno a proprie cure e spese alla esecuzione delle opere di urbanizzazione nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive indicate negli elaborati grafici allegati al Piano, secondo le disposizioni contenute nella presente convenzione e secondo le prescrizioni dettate dagli Enti erogatori dei servizi di rete, e comunque nelle quantità e qualità che deriveranno dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria corredato dal computo metrico estimativo che dovrà essere approvato prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere da realizzare sono di seguito, così, sommariamente descritte:

- nuova viabilità di accesso all'area, con annesso parcheggio pubblico, completa di sotto servizi (rete telefonica ed allacciamenti, rete energia elettrica ed allacciamenti ed illuminazione pubblica);
- Nuova viabilità privata di accesso ai lotti, completa dei necessari sottoservizi (fognatura bianca e nera, rete gas ed allacciamenti, rete energia elettrica ed allacciamenti, illuminazione.

2. Sono altresì opere di urbanizzazione, da realizzare dal soggetto attuatore dell'intervento, anche le opere destinate al potenziamento degli spazi pubblici (verde pubblico, spazi di relazione, piazza, percorsi pedonali ) che in parte ricadono all'interno dei lotti ed in parte interessano la proprietà pubblica. Anche tali opere una volta ultimate e collaudate dovranno essere cedute al Comune.

3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve intendersi a totale scomputo della quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria.

4. L'importo residuo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione saranno determinati e versati secondo le previsioni vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire.

5. Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da eseguire assomma ad € \_\_\_\_\_ come risulta dal computo metrico-estimativo dei lavori allegato al Piano. Resta inteso che il soggetto attuatore si obbliga alla totale ultimazione delle opere e alla loro cessione al Comune senza nulla pretendere anche qualora il loro costo risultasse superiore a quanto stimato.

6. Il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire a propria cure e spese le opere in conformità alle prescrizioni impartite dalle società fornitrici di servizi comprese le opere necessarie per l'estensione delle reti esistenti che risultino indispensabili per l'allacciamento delle opere previste nel Piano al fine di assicurare la loro piena funzionalità.

## **art. 7 Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione risulteranno definite dal progetto esecutivo sulla base del quale è rilasciato il permesso di costruire delle stesse.

Il progetto esecutivo delle suddette opere dovrà essere approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale e vistato da tutti gli enti gestori interessati.

2. Sono stabilite le seguenti fasi dei lavori:

FASE A) Pulizia dell'area, decespugliatura, taglio e spostamento piante;

FASE B) Picchettamento delle aree e recinzioni, di viabilità e parcheggi;

FASE C Scavi di splateamento e formazione di rilevati stradali;

FASE D) Posa in opera degli impianti tecnologici fino alle utenze private (acqua, gas, fognatura bianca e nera, Energia elettrica e Telecomunicazioni);

FASE E) Realizzazione di fondazioni stradali, regimazione idraulica, stesura di binder;

FASE F) Allacciamento agli impianti tecnologici di cui alla fase D), stesura del tappetino di usura e posa in opera della segnaletica stradale - fornitura e posa dei corpi illuminanti per la illuminazione pubblica;

FASE G) Opere di consolidamento e di sistemazione del verde pubblico;

3. Le imprese esecutrice delle opere devono possedere i requisiti di legge per la realizzazione di opere pubbliche. I nominativi delle imprese esecutrici delle opere devono essere comunicati ,per presa d'atto, all'Amministrazione Comunale.

#### **art. 8 .Cessione gratuita di aree**

1. La società come sopra rappresentata si obbliga a cedere al Comune di Marliana:

la piena proprietà delle aree sulle quali verranno realizzate le opere di urbanizzazione ed il potenziamento degli spazi pubblici individuate nella tav. \_\_\_del Piano.

2. Le parti dichiarano che l'assunzione di detto obbligo di cessione avviene senza il pagamento di alcun corrispettivo in denaro, trovando la propria causa nella regolamentazione dell'intervento edilizio di cui alla presente convenzione.

3. Le aree in oggetto sono promesse nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Gli effetti reali decorreranno dal rogito di trasferimento che verrà stipulato entro 90 giorni dal collaudo delle opere di urbanizzazione.

4. La società come sopra rappresentata dichiara e garantisce di avere la piena e assoluta proprietà, la libera ed incondizionata disponibilità delle aree oggetto di cessione e di obbligarsi a trasferirle, garantendone libertà da canoni, censi, livelli ipoteche, vincoli, trascrizioni ostative, oneri e privilegi, liti pendenti o minacciate, diritti di prelazione diritti di terzi in genere che ne possono limitare la piena proprietà e disponibilità, prestando tutte le garanzie di legge ed offrendo altresì ogni garanzia per il caso di evizione o molestia.

5. La società dichiara e garantisce di procedere all'acquisizione delle proprietà di terzi necessarie all'attuazione dell'innesto viario, per mezzo di trattativa privata, e in caso di insuccesso della trattativa, col ricorso all'esproprio per pubblica utilità.

Ove si rendesse necessario il ricorso all'esproprio per l'acquisizione delle aree necessarie all'accesso stradale, il procedimento di esproprio sarà condotto a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore.

La dichiarazione di pubblica utilità, ed ove ricorrano i presupposti, di urgenza e indifferibilità, sarà assunta dal Consiglio Comunale nella contestualità dell'approvazione del Piano di Lottizzazione.

6. il frazionamento necessario alla esatta individuazione e definizione delle aree da cedere al Comune, a carico e spese del soggetto attuatore, dovrà avvenire entro 30 giorni dal termine dei lavori.

#### **art. 9 Manutenzione delle opere di urbanizzazione**

1. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste e sino alla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il loro uso, sono a totale carico del soggetto attuatore.

2. L'onere di manutenzione sarà trasferito al Comune contestualmente alla presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione.

#### **art. 10 Collaudi**

1. Risultano a carico del soggetto attuatore le spese relative al collaudo delle opere di urbanizzazione, nonché il compenso del collaudatore all'uopo incaricato dal Comune.

2. Il collaudatore dovrà provvedere ad effettuare verifiche in corso d'opera e il collaudo tecnico amministrativo di tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione; ove il collaudo di alcune o di parte delle opere di urbanizzazione, sia eseguito a cura o nell'interesse di altri Enti o Concessionari di pubblici servizi il collaudatore dovrà acquisire la documentazione equivalente al certificato di collaudo consegnata dagli Enti competenti.

3. Il collaudatore redigerà il certificato di collaudo o di regolare esecuzione relativo alle opere di urbanizzazione realizzate, entro 60 (sessanta) giorni dalla attestazione di fine lavori comunicata dal soggetto attuatore. Per quanto attiene alle opere di piantumazione del verde pubblico di cui alla fase G dell'art 7 comma 2 del presente atto, la garanzia di attecchimento dovrà essere prestata per almeno sei mesi dall'ultimazione dei relativi lavori, che dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale, lo svincolo della originaria garanzia fideiussoria dovrà tener conto di quanto sopra e limitatamente ai relativi importi desunti dal computo metrico estimativo delle opere presentato.

4. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il collaudatore non provveda al collaudo finale nei termini indicati al punto 3 o il Comune non provveda alla sua approvazione entro 60 giorni dall'emissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione, questo si intende reso in senso favorevole.

5. Il soggetto attuatore, nel caso che le opere non siano collaudabili, si impegna ad eseguire le modifiche e i lavori che si rendano necessari per adeguare le opere realizzate ai progetti esecutivi approvati dal Comune, nonché ad eliminare i vizi e i difetti riscontrati in sede di collaudo.

6. Il rogito per la cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree dovrà avvenire entro e non oltre il termine di cui all'art.8 comma 3 del presente atto. Laddove tale termine decorresse senza che le parti siano addivenute al rogito per responsabilità dell'Amm.ne Comunale verrà meno, per il soggetto attuatore, l'obbligo di manutenzione e ogni responsabilità .

#### **art. 11 .Abitabilità/agibilità**

1. Le attestazioni di abitabilità e agibilità non potranno essere presentate se non saranno preventivamente terminate e collaudate, anche parzialmente per la parte che interessa gli edifici oggetto di tali attestazioni, le opere di urbanizzazione previste, intendendo per collaudate la fase di emissione del certificato da parte del Collaudatore.

#### **art.12 .Consegna delle aree e delle opere**

1. Entro sessanta giorni dal rilascio del certificato di collaudo le opere di urbanizzazione saranno prese in carico dall'Amministrazione Comunale.

#### **art.13 .Garanzie**

1. A garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione comprese quelle di cui al comma 2 del precedente articolo 6, è stabilita una garanzia finanziaria pari al costo delle opere da realizzare risultante dallo specifico computo metrico estimativo, maggiorata di 1/3, di durata pari al tempo concesso per la esecuzione dei lavori e comunque avente validità e copertura fino alla restituzione dell'originale da parte del Comune con annotazione di svincolo, oppure di una dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi la Società da ogni responsabilità in ordine alle garanzie prestate. La fideiussione verrà comunque meno nel caso in cui l'inerzia del Comune si protragga di oltre 30gg il termine previsto per l'approvazione del collaudo.

2. La garanzia finanziaria di cui al punto 1. è effettuata mediante idonea garanzia fideiussoria prestata da Istituto di credito o da Istituto di assicurazioni

3. Qualora si addivenisse al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione e alla loro successiva consegna è possibile, a giudizio del Comune, quando queste costituiscano un elemento compiuto e autonomamente funzionale, procedere allo svincolo parziale delle garanzie fideiussorie prestate. Il loro valore sarà pari a quello delle opere consegnate, così come risulta dalle documentazioni contabili preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, maggiorato di 1/3.

4. In caso di inadempienza degli obblighi di cui al punto 1. dell'art.6 il Comune, previa diffida al soggetto attuatore, ha la facoltà di sostituirsi ad esso nella esecuzione delle opere, di escutere la garanzia fideiussoria senza bisogno di alcuna autorizzazione, e con il pieno diritto ad adire le vie

giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopracitata.

5. Qualora il protrarsi dei lavori od aumenti sui costi correnti delle opere dovessero ridurre il valore della garanzia prestata di oltre il 10%, il Comune garantito potrà chiedere agli attuatori l'immediato aumento della garanzia prestata, da definire mediante aggiornamento del computo metrico iniziale.

6. Le garanzie finanziarie di cui al precedente punto 1 ed al precedente articolo 6 comma 3 dovranno essere esecutibili " a prima richiesta" e " senza eccezione alcuna".

#### **art. 14 - Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori**

1. I lavori dovranno essere iniziati ed ultimati entro i termini previsti dai Permessi di Costruire, nel rispetto del termine massimo di validità del Piano Attuativo di cui al precedente art. 4.

2. La realizzazione del tappetino di usura della viabilità come la sistemazione del verde all'interno delle aiuole possono essere differite fino alla ultimazione degli edifici previsti dal progetto.

3. In ogni caso le opere di urbanizzazione devono essere iniziate contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativo ai nuovi fabbricati e completate prima della chiusura dei lavori inerenti i fabbricati.

#### **art. 15 – Sistemazione della viabilità pedonale**

La viabilità pedonale a Nord dell'insediamento, ultimo residuo della rete stradale storica (in origine mulattiera) di accesso da fondovalle alle frazioni di Petrolo e Case Sermo sarà conservata a fondo naturale ricompattato e ricostituito con apposita gabbionata inerte di sostegno nel breve tratto franato. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera sarà ripartita in parti uguali fra soggetto proprietario ed ente pubblico usuario.

#### **art. 16 – Modalità di uso e gestione dell'area individuata con la sigla F2.2**

l'area in esame, destinata a verde privato di uso pubblico, manterrà la sua destinazione a bosco ceduo soggetto a periodico taglio di sfoltimento, saranno conservati i sentieri esistenti, sarà consentito e disciplinato il libero accesso e la raccolta di sottoprodotti del bosco (funghi, tartufi, bacche, frutti, fiori, frasche secca da fascina) nel completo rispetto dell'integrità del suolo e dello strato vegetale.

#### **art. 17 - Varie e fiscali**

1. La presente convenzione si intende stipulata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, nei cui confronti il Comune deve essere rilevato indenne sia dai richiedenti il Piano Attuativo che dai loro successori od aventi causa a qualunque titolo e con l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventuali derivanti dalla esecuzione delle opere promesse;

2. Il Comune ed il soggetto attuatore rinunciano ad ogni iscrizione di ipoteca legale che potesse dipendere dalla presente convenzione.

3. E' richiesta la trascrizione del presente atto presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari, con esonero del Sig. Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

4. Le spese del presente atto così come ogni atto successivo al presente e al medesimo consequenziale sono ad esclusivo carico del soggetto attuatore.

Richiesto, ho ricevuto il presente atto da me notaio letto, ai componenti che l'approvano.