



COMUNE DI CRESPINA LORENZANA - Provincia di Pisa

AREA 3 PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO

Sportello Unico Attività Produttive

Piazza Cesare Battisti 22 ,56042 CRESPINA (PI), Tel. 050/634732 Fax. 050/634741

Mail l.melani@comune.crespinalorenzana.pi.it

PEC : comune.crespinalorenzana.pi@postacert.toscana.it

Allegato alla DCC di adozione n. del

REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTO "PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLO SVILUPPO DI CENTRO IPPICO", RICADENTE NELL'U.T.O.E. 10 - LOC. LE LAME **(APRILE 2019)**

L'anno duemil_____, il giorno _____ del mese di _____ (___/___/20__),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor _____, notaio in
_____ si è costituita la Soc. **DIOSCURI S.r.l. di Alduino e Giuseppe Botti** con sede in
Milano (MI), via Ippodromo n. 134 (C.F./P.IVA 050 97360159), con capitale sociale di Euro
46.800,00 rappresentata dal Sig. **Alduino Botti** nato a Milano (MI), il 25/08/1948 (C.F.
BTTLDN48M25F205H), residente in Milano (MI), via Zandrini n. 24;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "ATTUATORI", da una parte;
e l'Istruttore Direttivo P.E. Luca Melani, nato a Viareggio (LU) il 08/04/1969, domiciliato per la
carica in Crespina Lorenzana presso la sede Comunale di P.zza Cesare Battisti n. 22, in qualità di
Responsabile Direzione Area 3, Pianificazione e Assetto del Territorio del Comune di Crespina
Lorenzana, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune (C.F.: 90054240503 e P.Iva:
02117780508) ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e
dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo
autorizzato con decreto del Sindaco n. 06 del 30/06/2016 ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del
citato decreto legislativo, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune",
dall'altra parte; in qualità di proprietari dei seguenti immobili:

- Comune di Crespina Lorenzana (PI), Catasto Terreni, foglio n. 12 mappali nn. 87-90-92-270-281

PREMESSO:

- che il sopra generalizzato Attuatore Sig. **Alduino Botti** ha la proprietà degli immobili posti in Crespina Lorenzana, località Le Lame, distinti al Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di Crespina Lorenzana

Catasto Terreni nel foglio di mappa n. **12**, Part. 87-90-92-270-281

che tali immobili risultano pervenuti in proprietà al soggetto Attuatore con atto Atto del **10/11/1988 repert. 15184**, notaio *Studio Associato Fermi e Gilardelli*, registrato a Milano il **21/11/1988** ai num.ri **20510/1B**;

- che l'Attuatore, come sopra generalizzato, dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di sua proprietà;
- che l'attuatore, con istanza presentata in data **03/06/2016** agli atti dell'Ente al prot. n. **5724** e **n.5725** ha proposto all'Amministrazione Comunale l'approvazione del Piano Attuativo Particolareggiato per la realizzazione di **Centro Ippico** con **contestuale Variante al Regolamento Urbanistico**;
- che con delibera del consiglio comunale n.27 del 19/04/2017 l'Amministrazione Comunale ha adottato la Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per diversa perimetrazione e contestuale Piano attuativo Centro Ippico;
- che è stato pubblicato l'avviso di adozione sul B.U.R.T. n.21 del 24/05/2017 per la Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per diversa perimetrazione e contestuale Piano attuativo Centro Ippico;
- che è stato pubblicato l'avviso di approvazione sul B.U.R.T. n.28 del 12/07/2017 per la Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per diversa perimetrazione e contestuale Piano attuativo Centro Ippico;
- che l'attuatore, con istanza presentata in data / /2019 agli atti dell'Ente al prot. n. ha proposto all'Amministrazione Comunale l'approvazione della **VARIANTE** al Piano Attuativo Particolareggiato per la realizzazione di **Centro Ippico** con **contestuale Variante al Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale**;
- che tale richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'art. **109 e segg.** della Legge Regionale 65/2014 e s.m. (Piani Attuativi);
- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico relative all'area in oggetto con il Piano Attuativo proposto dall'Attuatore, pur in variante delle stesse previsioni di R.U.;
- che, infatti, per poter dare attuazione al Piano Attuativo *per la realizzazione di **Centro Ippico*** nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale vigente, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo;
- che con delibera di _____ l'Amministrazione Comunale ha fatto propria la proposta di Variante al Regolamento Urbanistico dando mandato al competente ufficio di procedere con gli atti consequenziali;
- che con delibera di _____ l'Amministrazione Comunale ha fatto propria la proposta di Variante al Piano Strutturale dando mandato al competente ufficio di procedere con gli atti consequenziali;
- che con delibera di _____ l'Amministrazione Comunale ha fatto propria la proposta di Variante al Piano Attuativo dando mandato al competente ufficio di procedere con gli atti consequenziali;

- che, a seguito della predetta variante contestuale al Piano Attuativo, il vigente R.U. del Comune di Crespina Lorenzana prevede _____;

- che il Piano Attuativo *per la realizzazione di Centro Ippico* prevede la realizzazione a totale cura e spesa del soggetto Attuatore di tutte le opere di urbanizzazione previste e compiutamente descritte negli elaborati dello stesso, descritte all'articolo 3;
- che il Piano Attuativo *per la realizzazione di Centro Ippico*, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con la pubblicazione sul BURT n. _____ del _____ dell'avviso che da atto che non sono pervenute osservazioni / oppure (nel caso in cui non siano pervenute osservazioni) ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ e pubblicata sul B.U.R.T. n. _____ del _____, ed è costituito dai seguenti elaborati:

1) VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

Elaborati

- Tav.01.VAR – Stralci cartografici
- Tav.02.VAR – Planivolumetrico / Metaprogetto
- Tav.03.VAR – Dati Urbanistici
- Tav.04.VAR – Stato Attuale: Piano Quotato, Profili Altimetrici, Essenze
- Tav.05.VAR – Stato Modificato: Piano Quotato, Profili Altimetrici, Essenze
- Tav.06.VAR – Edifici in progetto
- Tav.07.VAR – Particolari Sezioni Stradali e Parcheggi, Verde Pubblico
- Tav.08.VAR – Schema smaltimento / Servizi Canalizzati
- Tav.09.VAR – Rendering 3D

Allegati

- Relazione Generale di Variante (Aprile 2019)
- Relazione Tecnica (Marzo 2019)
- Norme Tecniche di Attuazione (stato di variante, stato sovrapposto, Marzo 2019)
- Computo Metrico Estimativo Opere Urbanizzazione (Marzo 2019)
- Relazione geologica e schede di deposito per la Variante al P.A.
- Schema di Convenzione (Aprile 2019)
- Verifica normativa barriere architettoniche opere pubbliche (Marzo 2019)
- Relazione e calcolo illuminotecnico illuminazione pubblica (Marzo 2019)
- Calcolo idraulico fognatura spazi pubblici (Marzo 2019)
- Verifica CdS accessi parcheggio pubblico (Aprile 2019)
- Verifica DCRT 230/94 (Marzo 2019)
- Titolo di Proprietà Immobili compresi nel Piano (allegato al Piano originario)
- Documentazione Fotografica (Aprile 2019)
- Relazione valutazione impatto acustico di variante (Aprile 2019)
- Scheda tecnica Bioxplosion (allegata al Piano originario)
- Relazione Tecnico agronomica (allegata al Piano originario)

2) VARIANTE AL R.U.

- Relazione Urbanistica di variante al R.U. (Marzo 2019)
- Relazione motivata di assoggettabilità a VAS semplificata (Aprile 2019)
- Allegato_1 Schede Norma territorio di Crespina (stato vigente/modificato, Aprile 2019)
- Allegato_3 Tabella del dimensionamento (stato vigente/modificato, Aprile 2019)
- Tavola n°8 R.U. "U.T.O.E. 10 Le Lame" (stato vigente/modificato/sovr., Marzo 2019)
- Relazione geologica e schede di deposito per la Variante al R.U.

3) VARIANTE AL P.S.

- Relazione Urbanistica di variante al P.S. (Marzo 2019)
- N.T.A. P.S. territorio di Crespina (stato vigente/modificato, Aprile 2019)
- Relazione geologica e schede di deposito per la Variante al P.S.

Tutto ciò premesso, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, il **sig. Alduino Botti** si impegna irrevocabilmente per sé/per i loro, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a quanto appresso:

ART. 1 - Premesse ed allegati

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - Modalità attuative del Piano Attuativo

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permessi di Costruire, da redigersi in conformità alla Variante al Piano di realizzazione di **Centro Ippico**, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

ART. 3 - Opere di urbanizzazione

1. Il soggetto Attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:

- a) **eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione** previste dal Piano Attuativo, insistenti sulle aree descritte alla successiva lettera "b)", complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale. Le opere, rappresentate nella/le **Tavola n.07** della Variante al Piano anche se non allegate materialmente si considerano parte integrante e sostanziale della presente convenzione e risultano consistenti in:
 - parcheggio con relativa viabilità;
 - reti dei pubblici servizi (tratto fognatura bianca, corrente elettrica e illuminazione);
 - tombatura tratto di fossa;
 - verde e spazi pubblici pavimentati;
 - tratto promiscuo di pista ciclo-pedonale;
- b) **cedere a titolo gratuito al Comune di Crespina Lorenzana**, con le modalità indicate dal successivo art. 10, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione, libere da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, previo, ove necessario per individuare le aree urbanizzate, Tipo di Frazionamento catastale da predisporre a cura e spese del soggetto Attuatore, per una superficie di circa mq. _____ meglio evidenziata con colore / retino nella Tavola ____ facente parte integrante del Piano e con colore / retino _____ nella planimetria allegata alla lettera ____ ed individuata al Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di Crespina Lorenzana sez.____ nel foglio di mappa _____ dalle particelle _____;
- c) **rispettare**, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la normativa vigente in materia di opere pubbliche;
- d) **procedere previa deliberazione della Giunta Comunale alla cessione**, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti previsto dalla normativa edilizia di cui in prosieguo, le opere di urbanizzazione realizzate, descritte alla precedente lettera "a)". La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 10 **oppure in alternativa provvedere alla monetizzazione** degli standard dovuti e non realizzabili in loco, pari a complessivi mq. _____, così come stabilito nel Regolamento degli "Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria del Costo di Costruzione e Monetizzazione aree a standard" approvato con delibera di Consiglio Comunale n.36 del 01/07/2015 per un importo che sarà calcolato secondo i criteri e le tariffe vigenti al momento della effettuazione del pagamento, e che sarà corrisposto al Comune di Crespina Lorenzana;
- e) **presentare** in sede di richiesta di Permesso di Costruire, il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. _____ del _____ e in base alle indicazioni che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti servizi del Comune di Crespina Lorenzana, completo di perizia di stima delle opere e di comunicazioni aggiornate degli enti erogatori, che consenta il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;

- f) **presentare ai fini** del rilascio del Permesso di Costruire, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e della cessione gratuita dei relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11;
- g) **realizzare tali opere secondo il progetto tecnico economico definitivo**, approvato da parte della competente Area _____ del Comune di Crespina Lorenzana, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché degli specifici disciplinari e regolamenti vigenti e delle indicazioni che forniranno i Servizi comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.
- h) **osservare e fare osservare** norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
- i) **eseguire** a propria cura e spese i necessari collaudi tecnici e a **presentare** ai competenti uffici comunali tutti i documenti e le certificazioni necessari ai fini del collaudo così come previsto dal successivo art. 8;
- j) **versare** al Comune di Crespina Lorenzana all'atto del ritiro dei Permessi di Costruire, con le modalità ed i tempi da questi previsti dal Regolamento Comunale sugli oneri così determinati:
 - Oneri di Urbanizzazione secondaria in misura pari a quella prevista per interventi di natura artigianale per le opere relative Box cavalli e Fienili;

I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

- k) **versare all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione** a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;

2. **La eventuale cessione delle aree**, la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione e i contributi da versare al Comune, di cui al presente articolo, sono assorbenti di quanto previsto al 1° e 2° punto del 5° comma dell'art. 28 della L. 17.08.1942, n.1150 e dell'art. 115 della L.R. n. 65/2014.

ART. 4 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

1. **Le opere di urbanizzazione primaria** elencate e descritte al precedente art. 3 dovranno essere abilitate mediante Permesso di Costruire, da richiedere nei termini di validità del Piano Attuativo. La richiesta dovrà essere presentata utilizzando il "modello unico Regionale", completa di tutti gli elaborati in esso previsti e di quanto previsto dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che i competenti uffici comunali riterranno di volta in volta necessarie.
2. In particolare **la richiesta di Permesso di costruire dovrà contenere** il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. _____ del _____ ed in base alle indicazioni che saranno fornite dalla competente Area del Comune di Crespina Lorenzana, composto da relazione tecnico-descrittiva, elaborati grafici plano-altimetrici di progetto, planimetria delle aree da cedere, perizia di stima delle opere ammesse allo scomputo, comunicazioni aggiornate degli enti erogatori e copia conforme all'originale del presente atto e da tutti i documenti previsti dalla vigente normativa in materia e dai vigenti regolamenti comunali, tale da consentire il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali.
3. **Il progetto** tecnico economico definitivo dovrà altresì contenere una perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione, valida ai fini dello scomputo, redatta con riferimento al prezzario vigente, che in sede di istruttoria del titolo edilizio sarà verificata e convalidata dall'Area 5 LL.PP. Manutenzioni, il quale procederà alla quantificazione degli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014. L'importo scomputabile non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al Comune di Crespina Lorenzana.
4. **Lo scomputo sarà** operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria, salvo l'obbligo per il soggetto attuatore di corrispondere il conguaglio nel caso in cui quest'ultimo ammontare risulti superiore all'importo scomputabile. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per

qualsiasi ragione o titolo, ivi comprese variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, è tassativamente esclusa dallo scomputo, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 6 c. 7. Tra lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere di urbanizzazione non vi è alcun nesso di corrispettività, il soggetto attuatore si impegna infatti a realizzare e cedere tutte le opere previste dal Piano anche nel caso in cui il loro costo di costruzione superi l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputabili.

ART. 5 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento

(Ove siano previsti, inserire in questo articolo gli impegni accessori del soggetto attuatore):

Il Promotore si obbliga per se e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

- 1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione** di cui al precedente art. 3 trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge urbanistica, nell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e negli art. 115 e 191 della L.R. n. 65/2014 e s.m.
- 2. Le opere dovranno** essere eseguite conformemente al progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, esaminato favorevolmente ed approvato da parte delle competenti uffici comunali, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché allo specifico disciplinare tecnico comunale vigente ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.
- 3. Le aree oggetto di urbanizzazione** non dovranno presentare sottostanti strutture private, quali ad esempio pozzetti, fosse biologiche, scarichi privati, interrati, griglie di aerazione, ecc.. Ove l'acquisizione anche parziale della piena e libera proprietà di dette aree non fosse possibile in considerazione dell'esistenza di siffatte strutture, la garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 non potrà essere svincolata ma soltanto ridotta nel suo ammontare, qualora il Comune di Crespina Lorenzana lo ritenesse ammissibile in considerazione del corretto e tempestivo adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, fino a quando il soggetto attuatore o suoi aventi causa non avranno versato all'A.C. la corrispondente quota degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, scomputati in ragione dell'esecuzione su di esse di opere di urbanizzazione, e non avranno costituito formalmente e trascritto, a propria integrale cura e spese, servitù di uso pubblico sulla porzione di tali aree gravata da siffatte strutture, una volta realizzate e convalidate le relative opere, con le stesse modalità, condizioni, tempi e con lo stesso atto pubblico notarile di cui alla lettera "b)" del comma 1 del precedente art. 3 e di cui al successivo art. 10. In tale ipotesi, considerato che le aree asservite rimarranno di proprietà privata, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere saranno a completo carico del Promotore e dei suoi eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, come pure sarà a suo carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.
- 4. L'esecuzione delle opere** a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dal titolo abilitativo, secondo le modalità e le fasi scandite dal Piano Attuativo approvato e dalla presente convenzione.
- 5. Nel corso dei lavori** il Comune di Crespina Lorenzana potrà verificare la corrispondenza delle opere ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti uffici.
- 6. L'efficienza, la manutenzione e la pulizia** delle opere realizzate saranno a completo carico del soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa fino a quando le opere stesse, regolarmente ultimate e convalidate, non saranno eventualmente prese in carico dall'A.C. mediante emanazione di apposito atto deliberativo, a seguito della quale sarà trasferito al Comune di Crespina Lorenzana l'onere della manutenzione ordinaria. Con il definitivo passaggio di proprietà delle opere con i relativi sedimi verrà trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, inclusa la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, che fino a tale momento sarà a carico del soggetto attuatore.
- 7. Il soggetto attuatore si obbliga** inoltre a apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori dei pubblici servizi reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza acquistare il diritto a rimborsi o ulteriori

scomputi, purché tali modifiche ed integrazioni siano rese necessarie dalla correzione di errori o carenze progettuali, da intervenute innovazioni normative o da esigenze di pubblica sicurezza.

ART. 7 - Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione

- 1. 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, saranno oggetto di rappresentazione finale contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.
- 2. Laddove la variante** comporti sostanziali rettifiche al quadro tecnico-economico delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle superfici interessate dalla realizzazione di tali opere, il soggetto attuatore dovrà a propria cura e spese presentare idonea proposta comprensiva di idonei elaborati tecnici ed economici ai fini dell'ottenimento, prima dell'esecuzione delle stesse, di idonea Autorizzazione da parte della competente Area 3 servizi al Territorio.

ART. 8 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il soggetto attuatore si impegna a:

- **far eseguire a propria cura e spese** i necessari collaudi tecnici ed impiantistici (collaudi statici, elettrici, elettromeccanici, idraulici, dei sottoservizi, del verde pubblico) delle opere di urbanizzazione realizzate, da parte di soggetti aventi i necessari requisiti secondo la vigente normativa legislativa ed i vigenti Regolamenti comunali;
- **consegnare** all'Area 5 LL.PP. ufficio Patrimonio del Comune di Crespina Lorenzana, entro i termini di validità del titolo edilizio, la richiesta di collaudo delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo tecnici, elettrici, elettromeccanici, idraulici e dei sottoservizi, i frazionamenti catastali necessari per l'eventuale cessione delle aree di sedime al Comune, tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia, nonché tutti gli elaborati tecnico economici necessari al fine del corretto esame della richiesta da parte dell'Amministrazione;
- **sostenere** le spese di collaudo da parte dell'Amministrazione Comunale che potrà avvalersi di idonee professionalità esterne individuate in conformità alla normativa vigente, previo opportuno incarico di servizio da parte dell'Area 5 LL.PP. Manutenzioni ufficio patrimonio il quale procederà alla richiesta al soggetto attuatore del versamento all'Amministrazione delle somme relative alle operazioni di collaudo stabilendo un termine congruo, decorso il quale l'Amministrazione si rivarrà sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 costituita per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
- **eliminare difetti e/o difformità** rispetto ai progetti eventualmente rilevati in sede di convalida e a riparare e completare le opere secondo le risultanze del collaudo, consapevole che, una volta trascorso il termine all'uso prescritto dalla competente Area del Comune di Crespina Lorenzana senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 11;

2. Il Comune si riserva la facoltà di procedere al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, a seguito dell'acquisizione dei relativi collaudi tecnici ed attestazioni, nonché alla eventuale presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali, funzionanti e collaudati. Nelle more del collaudo finale, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria o emanazione di apposita ordinanza, anche per singoli lotti funzionali, funzionanti e collaudati. Ferma restando la responsabilità del soggetto attuatore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale o l'emanazione di tale ordinanza verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria.

3. Con l'eventuale definitivo passaggio (fatta salva la monetizzazione riservata in facoltà all'Ente) di proprietà delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi, verrà trasferito al Comune di Crespina Lorenzana anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere, nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle medesime di cui all'art. 1669 del Codice Civile, che avrà decorrenza a partire dalla data di emissione del provvedimento di convalida.

4. Il Comune si riserva la facoltà infine di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione delle stesse, in sostituzione del soggetto attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui

al successivo art. 11, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando lo stesso soggetto attuatore non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

ART. 9 - Realizzazione opere esterne al Piano

Omissis

ART. 10 – Eventuale cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione

- 1. Le aree destinate alle urbanizzazioni** e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alle lettere "b)" e "a)" del comma 1 del precedente articolo 3, risultanti da idoneo tipo di frazionamento, da redigere preventivamente a cura del soggetto attuatore, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 4, anche se il costo di realizzazione delle stesse dovesse eventualmente superare, oltre i limiti previsti dall'art. 1538 del codice civile, quello preventivamente determinato in fase di scomputo.
- 2. La cessione avverrà mediante atto notarile** pubblico da stipulare entro 120 giorni dalla richiesta del Comune e comunque entro 90 giorni dall'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici alla stipulazione di cui al successivo art. 8. Le spese complessive resteranno interamente a carico del soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa.
- 3. Resta salva ed impregiudicata la facoltà del Comune** di chiedere in qualsiasi momento, la monetizzazione delle stesse in conformità al Regolamento Comunale vigente qualora se ne riscontri la necessità;
- 4. Nel caso di mancato adempimento** nei termini dell'obbligo di cessione (qualora l'Amministrazione abbia optato per quest'ultima), il Comune di Crespina Lorenzana potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali il soggetto attuatore per sé e suoi eventuali aventi causa rinuncia essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione. A tal fine, il soggetto attuatore riconosce che l'approvazione del Piano Attuativo, avvenuta con D.C.C. n. _____ del _____, /oppure la pubblicazione su B.U.R.T. n. _____ del _____ dell'avviso che ha dato atto che non sono pervenute osservazioni, ha costituito dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni. Le spese tecniche e gli oneri fiscali connessi e conseguenti alla procedura espropriativa faranno carico al soggetto attuaore e ai suoi aventi causa. In caso di mancata corresponsione delle suddette somme entro il termine all'uopo stabilito dall'A.C., questa potrà rivalersi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese in caso di somme esuberanti l'importo garantito.
- 5. Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura**, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero, in caso di anticipata richiesta da parte del Comune, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.
- 6. Al momento della cessione** il soggetto attuatore e suoi eventuali aventi causa dovranno garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune di Crespina Lorenzana in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

ART. 11 - Garanzie finanziarie

- 1. A garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte** delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi, il soggetto attuatore, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, dovrà produrre in favore del Comune di Crespina Lorenzana cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione assicurativa o bancaria o idoneo contratto autonomo di garanzia d'ammontare corrispondente all'importo della perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano, redatta ai fini dello scomputo, di cui al precedente art. 4 c. 3, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno).

2. **La garanzia** dovrà possedere i seguenti requisiti:
 - a. essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93;
 - b. essere espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di acquisizione delle relative aree di sedime;
 - c. essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 c.c.;
 - d. riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 c.c.;
 - e. essere escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune di Crespina Lorenzana;
 - f. essere intestata a tutti gli obbligati **(nel caso in cui il soggetto attuatore non sia un unico soggetto)**;

3. **La garanzia finanziaria** sarà svincolata su richiesta del soggetto attuatore dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano e ricevuto in proprietà le relative aree di insidenza. La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione delle aree non daranno diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo ed alla convalida di tutte le opere previste nel Piano e la loro cessione al Comune con i relativi sedimi, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta del soggetto attuatore, il Comune di Crespina Lorenzana lo ritenesse possibile avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dal soggetto attuatore o aventi causa. Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini previsti e/o ottemperato soltanto in parte, o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dai competenti Servizi comunali, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, il soggetto attuatore autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato, e ad attivare la procedura espropriativa di cui all'art. 10 c. 4 per l'acquisizione coattiva delle aree previste in cessione. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione Comunale della rivalsa sul soggetto attuatore nei modi e con i privilegi delle imposte dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

4. **In caso di trasferimento** anche parziale della proprietà dell'area interessata dal Piano Attuativo, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo avranno prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 12 - Edificazione lotti con funzioni private

1. L'edificazione degli immobili destinati a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di uno o più Permessi di Costruire, purché ciascun atto abilitativo sia riferito ad uno o più lotti fondiari così come individuati dal Piano (U.M.I.).
2. Le richieste di permesso di costruire dovranno essere complete di tutti gli elaborati previsti dalla normativa vigente e secondo quanto previsto dalla modulistica unificata, dalla presente convenzione e fatto salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.
3. Il rilascio del Permesso di Costruire dei singoli edifici previsti nel Piano è subordinato all'esistenza o all'impegno all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria strettamente collegate con nesso di funzionalità all'edificio oggetto del singolo Permesso.
4. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dal titolo abilitativo.
5. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione strettamente collegate con nesso di funzionalità all'edificio stesso. Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative strettamente collegate con nesso di funzionalità all'edificio stesso e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità.

ART. 13 - Sanzioni per inadempienze

1. Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con la presente convenzione, il soggetto attuatore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente con particolare riferimento al Titolo VII della L.R. n. 65/2014 ed al D.Lgs. n. 163/2006.,

2. Il soggetto attuatore sarà assoggettato alle sanzioni previste dalla normativa vigente nel caso di mancato contenimento delle maleodoranze verso il centro abitato

ART. 14 - Imprese costruttrici

1. Il Promotore si impegna a rispettare nell'attuazione del Piano Attuativo la normativa vigente in materia di opere pubbliche.
2. Per l'esecuzione dei lavori oggetto della presente convenzione, il soggetto attuatore dovrà utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovrà osservare e fare osservare, verificandone l'osservanza, mediante inserimento di apposita clausola nel contratto d'appalto, le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del contratto nazionale di lavoro, anche con riguardo a quanto stabilito in materia di subappalto, il quale comunque non potrà essere integrale.
3. L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del soggetto attuatore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART. 15 - Variazione disciplina urbanistica

Il soggetto attuatore riconosce al Comune di Crespina Lorenzana la facoltà di mutare, entro il termine di validità del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione, la disciplina urbanistica del comprensorio interessato dallo stesso Piano, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 16 - Trascrizione dell'Atto

Il soggetto attuatore dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegna a trasferire ai suoi eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, ne autorizza la trascrizione a favore del Comune di Crespina Lorenzana e contro di esso medesimo, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di _____ da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 17 - Validità del Piano

Per le obbligazioni e gli impegni qui assunti dal/i soggetto attuatore/i si dà atto che, come stabilito con D.C.C. n. ____ del _____, la validità del Piano, cui si riferisce la presente convenzione, ovvero sia il termine entro cui il Piano stesso dovrà essere realizzato ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, sarà di **10 anni** decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di cui all'art. 32 comma 3 della L.R. n. 65/2014 oppure all'art. 111 comma 5 della L.R. n. 65/2014 avvenuta il _____, momento a partire dal quale il Piano ha acquisito efficacia.

Successivamente per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le previsioni di cui all'art. 110 della L.R. n. 65/2014.

ART. 18 - Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Attuatrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto unilaterale d'obbligo.

ART. 19 - Spese

1. Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie del presente atto e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico del soggetto attuatore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile al presente atto e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Crespina Lorenzana – Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio.
2. Saranno a carico del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere e delle relative aree all'uso pubblico.

ART. 20 - Accettazione delle condizioni generali di contratto

Il Promotore dichiara di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole e le condizioni contenute negli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 del presente atto.

(APRILE 2019)