

**PIANO ATTUATIVO SCHEDA NORMA  
COMPARTO 3-2U IN ROSIGNANO SOLVAY.  
PROPONENTI: UNICOOP TIRRENO S.C. E  
GELATI GIOVANNA**

**BOZZA CONVENZIONE**

caratteri rossi: testo aggiunto in  
recepimento parere motivato  
dell'Autorità competente per  
la V.A.S. (NUCV)

~~caratteri barrati:~~ testo eliminato a seguito  
accoglimento osservazione

caratteri blu: testo aggiunto a seguito  
accoglimento osservazione

REPERTORIO N.

CONVENZIONE

che regola i rapporti fra il Comune di Rosignano  
Marittimo, la Signora Giovanna Gelati e il  
SOGGETTO ATTUATORE del Piano Attuativo dell'area  
3-2U del P.O. del Comune di Rosignano Marittimo

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila... (...) e questo dì

del mese di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

Innanzi a me \_\_\_\_\_ , Notaio iscritto al  
ruolo

del Distretto di \_\_\_\_\_ , residente in

\_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ studio \_\_\_\_\_ in

\_\_\_\_\_ ,

si sono personalmente costituiti i Sigg.ri:

1) il sig. ...., ...., nato a  
..... il ....., domiciliato per la  
carica presso l'Ente che rappresenta, il quale  
dichiara di intervenire al presente atto, e di  
stipularlo, in rappresentanza del Comune di  
Rosignano Marittimo (n. cod. fisc. ....),  
ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 267/2000 e  
dell'art. ... dello Statuto del Comune stesso;  
(di qui in poi, più brevemente indicato come "il  
COMUNE");

2) il sig. ...., nato a .....  
il ....., il quale si costituisce nel  
presente atto, e sottoscrive, non in proprio ma  
nella sua qualità di Presidente del Consiglio di  
Amministrazione della UNICOOP TIRRENO s.c.,  
corrente in Piombino, località Vignale Riotorto,  
SS. Aurelia Km 237, n. cod. fisc. e iscrizione al  
Registro delle Imprese di Livorno ....., -  
giusto quanto risulta dal Certificato rilasciato  
dalla C.C.I.A.A. di Livorno in data .....,  
in atti - a quest'atto autorizzato in virtù dei  
poteri conferitigli con la delibera del Consiglio  
d'Amministrazione del ..... in atti;

(di qui in poi, più brevemente indicata come "il  
SOGGETTO ATTUATORE");

3) la signora Giovanna Gelati, nata a Pisa il 7  
febbraio 1941, residente in Livorno, via Diomede  
Bonamici n. 14, codice fiscale: GLT GNN 41B47  
G702I;

(di qui in poi, più brevemente indicata come "la  
SIGNORA GELATI").

Detti comparenti, delle cui identità personale e  
piena capacità giuridica io ufficiale rogante  
sono certo, dichiarano di rinunciare, come  
rinunziano di comune accordo tra loro e con il

mio consenso essendo idonei a farlo, alla assistenza dei testimoni e mi chiedono di ricevere il presente atto pubblico, al quale fanno le seguenti premesse:

- A -

a. che il SOGGETTO ATTUATORE è, al momento della sottoscrizione della presente Convenzione, unico e pieno proprietario delle aree di cui al successivo art. 5, lettera A., fatta solo eccezione per una, distinta ....., che detiene in comproprietà con la SIGNORA GELATI;

- B -

b.1. che il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI hanno presentato al COMUNE (in atti municipali, prot. n. ... del ...) proposta di Piano Attuativo (Piano Convenzionato di Lottizzazione) dell'area "3-2U" del P.O. del Comune di Rosignano Marittimo;

b.2. che il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI hanno altresì depositato i progetti delle correlative opere di urbanizzazione, e più precisamente:

urbanizzazione primaria

=) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, suddivise negli

stralci funzionali di cui appresso;

urbanizzazione secondaria

=) il progetto definitivo del parco;

=) il progetto definitivo del primo stralcio della Cittadella dello Sport;

b.4. che il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è stato **stimato alla data di firma della presente convenzione** rispettivamente in:

- euro \_\_\_\_\_ per la primaria, come risulta da computo metrico estimativo presentato dal soggetto attuatore e dalla SIGNORA GELATI il \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_ ;
- euro \_\_\_\_\_ per secondaria di cui:
  - euro \_\_\_\_\_ per la realizzazione di quota parte del parco;
  - euro \_\_\_\_\_ per la realizzazione del campo da calcio,come risulta dai progetti definitivi presentati dal soggetto attuatore e dalla SIGNORA GELATI il \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_.

**Che detti importi saranno suscettibili di variazione secondo l'andamento del mercato dei prezzi dei materiali da costruzione e saranno rideterminati in fase di progettazione definitiva/esecutiva delle**

opere.

b.5. che la progettazione di tutte le opere dovrà essere volta al contenimento del consumo di suolo così come riportato nel parere motivato espresso dalla autorità competente in sede di procedura di VAS ( Valutazione ambientale strategica);

b.6. che il Consiglio Comunale di Rosignano Marittimo ha - previa rituale istruttoria - rispettivamente adottato, e approvato, tale Piano Attuativo, con deliberazioni n. ... del ... e n. ... del ...;

- C -

c.1. che i terreni oggetto della presente lottizzazione risultano esenti da carichi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, come risulta dalle dichiarazioni della SIGNORA GELATI e del SOGGETTO ATTUATORE rese ai sensi della Legge 15/68;

c.2. che lo schema della presente convenzione è stato approvato con ...;

tutto ciò premesso, fra le parti costituite

si conviene

e si stipula quanto segue:

## **TITOLO PRIMO**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **art. 1**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto, e vengono confermate, approvate e ratificate ad ogni effetto di legge.

#### **art. 2**

Del pari, formano parte integrante e sostanziale del presente atto tutti gli atti e documenti ad esso allegati o da esso richiamati, nonché, anche se non materialmente allegati, tutti gli atti e le tavole grafiche costituenti il Piano Attuativo (Piano Convenzionato di Lottizzazione), d'ora in poi, più brevemente: "il P.A.", dei quali le parti dichiarano di avere piena ed esatta conoscenza.

In particolare, e salvo quant'altro, quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.A. integra la presente Convenzione, senza necessità di specifico richiamo.

#### **art. 3**

Il COMUNE autorizza l'esecuzione del P.A. dell'area 3-2U del P.O. del Comune di Rosignano Marittimo, composto dagli elaborati elencati nella delibera di approvazione.

#### **art. 4**

La presente convenzione viene stipulata per il termine temporale di dieci anni decorrenti dalla data di stipula della stessa

Gli obblighi derivanti da quanto stabilito dalla presente si intenderanno, comunque, completamente assolti al completamento totale degli adempimenti previsti nel presente atto.

\*

## **TITOLO SECONDO**

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**- A -**

#### **in generale**

#### **art. 5**

Si premette che le aree destinate a Parco in senso lato dalla Scheda-Norma dell'area "3-2U" si suddividono nel P.A. in:

- = aree destinate a Standard-verde e parcheggi ricomprese nello stralcio funzionale "0" delle opere di urbanizzazione primaria;
- = aree destinate alla Cittadella dello Sport;
- = aree destinate al POLO SCOLASTICO;
- = aree destinate a Parco in senso stretto.

#### **art. 6**

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.A. - come tali, da eseguirsi a cura e carico



del SOGGETTO ATTUATORE e della SIGNORA GELATI, propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, - sono suddivise in cinque stralci funzionali (rispettivamente denominati "0" - "1" - "2" - "3" - "4").

Sono allegati al P.A. i progetti definitivi di ciascuno di tali stralci funzionali.

Lo stralcio funzionale "1" può essere suddiviso in due lotti, dei quali il primo S1L1 è rappresentato da una viabilità provvisoria di accesso al lotto con ingresso da via Lungomonte, il secondo S1L2 è rappresentato dalla demolizione della rampa di viale dei Medici e dalla realizzazione della rotatoria.

I due lotti dello stralcio funzionale "1" saranno individuati nel progetto esecutivo relativo a tali opere.

#### **art. 7**

Le opere di urbanizzazione secondaria di cui il P.A. prevede la realizzazione da parte del SOGGETTO ATTUATORE e della SIGNORA GELATI, propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a scomputo dei relativi oneri sono descritte:

= nel progetto definitivo dello stralcio della Cittadella dello Sport relativa al CAMPO DI

CALCIO, d'ora in poi denominato <<stralcio funzionale A" delle opere di urbanizzazione secondaria>>;

= nel progetto definitivo del Parco in senso stretto (OPERE DEL PARCO) d'ora in poi denominato <<stralcio funzionale "B" delle opere di urbanizzazione secondaria>>.

Delle altre opere di urbanizzazione secondaria (Polo Scolastico e 2° stralcio della Cittadella dello Sport) sono allegati al P.A. i progetti preliminari.

- B -

### **stralci funzionali**

#### **art. 8**

Le opere di urbanizzazione primaria sono suddivise - e come tali individuate in specifica Tavola del P.A. - in quattro stralci funzionali più uno stralcio funzionale "0".

#### **art. 9**

A ciascuno di tali stralci funzionali si applicheranno le previsioni di cui al successivo

### **TITOLO TERZO.**

#### **art. 10**

I Permessi di Costruire dei fabbricati e manufatti ricompresi nelle sottozone **ALB.** e **M.2.**

non potranno essere rilasciati ove non siano previamente state collaudate le opere di urbanizzazione secondaria relative al campo di calcio ricomprese nello stralcio funzionale A (SA) e le opere di urbanizzazione primaria relative a tali sottozone, come individuate nella tavola URB\_12bis del P.A., ricomprese nello stralcio zero "0" (S0 - tav. URB\_12) e primo "S1", lotto S1L1, come individuato al precedente articolo 6, salvo il manto bituminoso di finitura delle superfici di strade e parcheggi, da eseguirsi nei tempi che saranno definiti di intesa con i competenti Uffici Comunali.

A loro volta, i Permessi di Costruire dei fabbricati e manufatti ricompresi nella sottozona **RES.1.** non potranno essere rilasciati ove non siano previamente state collaudate le opere di urbanizzazione secondaria relative al campo di calcio ricomprese nello stralcio funzionale A (SA) e primaria relative a tale sottozona come individuate nella tavola URB\_12bis del P.A., ricomprese in tale sottozona e nello stralcio zero "0" (S0 - tav. URB\_12), primo "S1", lotto S1L1, come individuato al precedente articolo 6 e secondo (S2 - tav. URB\_12), salvo il manto

bituminoso di finitura delle superfici di strade e parcheggi, da eseguirsi nei tempi che saranno definiti di intesa con i competenti Uffici Comunali.

I Permessi di Costruire dei fabbricati e manufatti ricompresi nelle sottozone **G.S.V.** e **M.1.** non potranno essere rilasciati ove non siano previamente state collaudate le opere di urbanizzazione [secondaria relative al campo di calcio ricomprese nello stralcio funzionale A \(SA\) e relative al parco ricomprese nello stralcio funzionale B \(SB\) e le opere di urbanizzazione](#) primaria relative a tali sottozone, come individuate nella tavola URB\_12bis del P.A., ricomprese [in tali sottozone e nello stralcio zero "0" \(SO - tav. URB\\_12\)](#), nel primo  $\{S1 = (S1L1 + S1L2) - \text{tav. URB}_12\}$  nel secondo  $(S2 - \text{tav. URB}_12)$  e nel terzo  $(S3 - \text{tav. URB}_12)$  di tali stralci funzionali, salvo il manto bituminoso di finitura delle superfici di strade e parcheggi, da eseguirsi nei tempi che saranno definiti di intesa con i competenti Uffici Comunali.

Infine, i Permessi di Costruire dei fabbricati e manufatti ricompresi nelle sottozone

**RES.2., RES.3. e RES.4.** non potranno essere rilasciati ove non siano previamente state collaudate le opere di urbanizzazione **secondaria relative al campo di calcio ricomprese nello stralcio funzionale A (SA)** e primaria relative a tali sottozone, come individuate nella tavola URB\_12bis del P.A., ricomprese **in tali sottozone**, nello zero "O" (SO - tav. URB\_12), nel primo "S1", lotto S1L1, come individuato al precedente articolo 6 e quarto S4 (S4 - tav. URB\_12) di tali stralci funzionali, salvo il manto bituminoso di finitura delle superfici di strade e parcheggi, da eseguirsi nei tempi che saranno definiti di intesa con i competenti Uffici Comunali.

#### **art. 11**

Ad integrazione di quanto previsto dal precedente art. **10**, si conviene e pattuisce che nessun Permesso di Costruire di tutti gli Interventi Privati potrà essere rilasciato ove non siano state previamente collaudate le opere ricomprese nello stralcio funzionale "A" delle opere di urbanizzazione secondaria nonché le opere di urbanizzazione primaria ricomprese nello stralcio **zero "O" (SO - tav. URB\_12) e S1 (lottoS1L1)**.

#### **art. 12**

Fermo rimanendo quanto previsto dagli artt. **10** e **11** che precedono, entro 90 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione il soggetto attuatore e la SIGNORA GELATI dovranno presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria relative allo stralcio funzionale S1L1 (viabilità di accesso all'area destinata a cittadella dello sport e polo scolastico) e dello stralcio funzionale A" delle opere di urbanizzazione secondaria relativo al campo di calcio.

I termini di legge per il rilascio dei permessi di costruire e/o per la maturazione del silenzio-assenso, là ove previsto, decorreranno peraltro solo con il verificarsi dei presupposti per il loro rilascio, di cui ai predetti artt. **10** e **11** (collaudo ~~sia~~ delle opere del lotto funzionale "O", dello stralcio funzionale "A", stralcio S1L1 ~~sia~~ e di quelle del lotto funzionale nel quale siano ricomprese)

- C -

#### **aree ricomprese nel P.A.**

#### **art. 13**

Le aree ricomprese nel P.A. si distinguono:

A. in aree in proprietà o comproprietà del

SOGGETTO ATTUATORE e della SIGNORA GELATI  
(appresso disciplinate nel par. **b**);  
B. in aree già di proprietà del COMUNE (appresso  
disciplinate nel par. **a**).

**a.**

**art. 14**

Le aree di proprietà comunale, interessate dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione regolate dal presente atto, sono quelle elencate nel rapporto dell'Ufficio ... in atti municipali prot. n. ... del ..., che si allega al presente atto sotto la lettera "...".

**art. 15**

Il COMUNE consegnerà tali aree al SOGGETTO ATTUATORE ed alla SIGNORA GELATI contestualmente alla approvazione del progetto esecutivo che le interessa.

Da quel momento, il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI assumeranno ogni e qualsiasi responsabilità in ordine al possesso di tali aree, sollevando espressamente il COMUNE proprietario da ogni e qualsiasi responsabilità in merito.

Lo stesso, per i rischi di cui sopra, si impegnano ed obbligano a munirsi di idonea

garanzia assicurativa.

Le aree saranno formalmente riconsegnate al Comune, unitamente alle opere collaudate, previa sottoscrizione di apposito verbale.

**b.**

**art. 16**

Le aree, interne al perimetro del P.A., di proprietà o comproprietà del SOGGETTO ATTUATORE e della SIGNORA GELATI si distinguono a loro volta:

- a) nelle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria la cui cessione è prevista e regolata dal successivo art. 18;
- b) dalle aree private da asservire all'uso pubblico - di cui all'art. 21 delle N.T.A. - il cui asservimento è regolato dai successivi artt. 19 e sgg.;
- c) nelle aree destinate agli Interventi Privati di cui al successivo **TITOLO SESTO** (fra le quali quelle in comproprietà della SIGNORA GELATI).

**art. 17**

Le aree su cui sono previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria vengono qui



di seguito gratuitamente cedute dal SOGGETTO ATTUATORE e dalla SIGNORA GELATI al COMUNE.

**cessioni**

**- 1 -**

(aree destinate a parco)

**art. 18-1**

Il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI cedono e trasferiscono gratuitamente al COMUNE, che acquisisce, con tutte le garanzie di legge, ed a titolo di adempimento di obbligo urbanistico-edilizio, la piena proprietà di quanto segue:

aree site in Rosignano Marittimo, di forma irregolare, della superficie catastale complessiva di mq. ...., o quanti effettivi siano, identificate al locale Catasto Terreni con le particelle nn. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ del Foglio n. \_\_\_\_\_.

Le aree sopra descritte sono identificate con bordi di color ... nella planimetria che, riconosciuta regolare, viene approvata e firmata dalle parti e da me ufficiale rogante ed allegata al presente atto sotto la lettera "...".

Confini: .....

Pervennero alla cedente per acquisto fattone, infra maggior consistenza, con atto

rogato dal notaio ... di ... il ..., rep. n. ..., registrato ... e trascritto ...

La proprietà ceduta si trasferisce al COMUNE nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i suoi annessi, pertinenze, servitù attive e passive.

La cedente garantisce che tali aree sono libere da iscrizioni anche ipotecarie o trascrizioni pregiudizievoli e da oneri di qualsiasi natura.

#### **art. 18-2**

Gli effetti utili e onerosi della presente cessione decorrono dalla data di stipula della presente convenzione.

Viene allegato al presente atto, sotto la lettera "...", il certificato di destinazione urbanistica delle aree cedute, rilasciato il ...

#### **art. 18-3**

Agli effetti fiscali, il valore attribuibile ai terreni ceduti al COMUNE viene valutato e dichiarato in euro ...

- 2 -

(aree destinate ad edilizia scolastica)

#### **art. 18-4**

~~Il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA CELATI~~ Le aree

oggetto del presente articolo sono state cedute e trasferite con atto n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ gratuitamente al COMUNE, che ha acquisito, con tutte le garanzie di legge, ed a titolo di adempimento di obbligo urbanistico-edilizio la piena proprietà di quanto segue:

aree site in Rosignano Marittimo, di forma irregolare, della superficie catastale complessiva di mq. ..., o quanti effettivi siano, identificate al locale Catasto Terreni con le particelle nn. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ del Foglio n. \_\_\_\_\_.

- 3 -

(aree destinate a impianti sportivi)

**art. 18-5**

Il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI cedono e trasferiscono gratuitamente al COMUNE, che acquisisce, con tutte le garanzie di legge, ed a titolo di adempimento di obbligo urbanistico-edilizio, la piena proprietà di quanto segue:

aree site in Rosignano Marittimo, di forma irregolare, della superficie catastale complessiva di mq. ..., o quanti effettivi siano, identificate al locale Catasto Terreni con le

particelle nn. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ del Foglio n. \_\_\_\_\_.

Le aree sopra descritte sono identificate con bordi di color ... nella planimetria che, riconosciuta regolare, viene approvata e firmata dalle parti e da me ufficiale rogante ed allegata al presente atto sotto la lettera "...".

Confini: .....

Pervennero alla cedente per acquisto fattone, infra maggior consistenza, con atto rogato dal notaio ... di ... il ..., rep. n. ..., registrato ... e trascritto ...

La proprietà ceduta si trasferisce al COMUNE nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i suoi annessi, pertinenze, servitù attive e passive.

La cedente garantisce che tali aree sono libere da iscrizioni anche ipotecarie o trascrizioni pregiudizievoli e da oneri di qualsiasi natura.

#### **art. 18-6**

Gli effetti utili e onerosi della presente cessione decorrono dalla data di stipula della presente convenzione.

Viene allegato al presente atto, sotto la

lettera "...", il certificato di destinazione urbanistica delle aree cedute, rilasciato il ...

**art. 18-97**

Agli effetti fiscali, il valore attribuibile ai terreni ceduti al COMUNE viene valutato e dichiarato in euro ...

- 4 -

(aree destinate ad opere  
di urbanizzazione primaria)

**art. 18-108**

Il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI cedono e trasferiscono gratuitamente al COMUNE, che acquisisce, con tutte le garanzie di legge, ed a titolo di adempimento di obbligo urbanistico-edilizio, la piena proprietà di quanto segue:

aree site in Rosignano Marittimo, di forma irregolare, della superficie catastale complessiva di mq. ..., o quanti effettivi siano, identificate al locale Catasto Terreni con le particelle nn. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ del Foglio n. \_\_\_\_\_.

Le aree sopra descritte sono identificate con bordi di color ... nella planimetria che, riconosciuta regolare, viene approvata e firmata dalle parti e da me ufficiale rogante ed allegata

al presente atto sotto la lettera "...".

Confini: .....

Pervennero alla cedente per acquisto fattone, infra maggior consistenza, con atto rogato dal notaio ... di ... il ..., rep. n. ..., registrato ... e trascritto ...

La proprietà ceduta si trasferisce al COMUNE nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i suoi annessi, pertinenze, servitù attive e passive.

La cedente garantisce che tali aree sono libere da iscrizioni anche ipotecarie o trascrizioni pregiudizievoli e da oneri di qualsiasi natura.

**art. 18-~~911~~**

Gli effetti utili e onerosi della presente cessione decorrono dalla data di stipula della presente convenzione.

Viene allegato al presente atto, sotto la lettera "...", il certificato di destinazione urbanistica delle aree cedute, rilasciato il ...

**art. 18-120**

Agli effetti fiscali, il valore attribuibile ai terreni ceduti al COMUNE viene valutato e dichiarato in euro ...

- 5 -

(possesso)

**art. 18-113**

Il possesso delle aree ricomprese negli artt. **18-1**, e **18-78 18-10** - nelle quali il SOGGETTO ATTUATORE e la Signora GELATI eseguiranno le opere di urbanizzazione per esse previste - rimangono al SOGGETTO ATTUATORE ed alla Signora GELATI sino al collaudo e formale riconsegna di ciascuna tali opere.

**art. 18-124**

Il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI - in relazione a tali aree - assumono ogni e qualsiasi responsabilità in ordine al loro possesso, sollevando espressamente il COMUNE proprietario da ogni e qualsiasi responsabilità in merito.

Lo stesso, per i rischi di cui sopra, si impegna ed obbliga a munirsi di idonea garanzia assicurativa.

Le aree saranno formalmente riconsegnate al Comune, unitamente alle opere collaudate, previa sottoscrizione di apposito verbale.

**asservimento**

**art. 19**

Le aree private da asservire all'uso pubblico - di cui all'art. 21 delle N.T.A. - una volta collaudate le opere su di esse eseguite, rimarranno, in una con dette opere, di proprietà del SOGGETTO ATTUATORE e della SIGNORA GELATI e loro aventi causa a qualsiasi titolo, saranno - per effetto stesso della presente convenzione - asservite all'uso pubblico.

**art. 20**

Ciò fermo rimanendo, sarà onere e cura del SOGGETTO ATTUATORE e della SIGNORA GELATI, a meri fini di evidenza catastale - di trascrivere specifico atto di asservimento delle aree interessate.

**art. 21**

La manutenzione ordinaria e straordinaria ~~di~~ delle aree private da asservire all'uso pubblico ~~esse~~ graverà in perpetuo sul SOGGETTO ATTUATORE e ~~sulla~~ della SIGNORA GELATI e loro aventi causa a qualsiasi titolo.

\*

**TITOLO TERZO**

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**A**

**in generale**



## **art. 22**

Il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI si obbligano, in luogo del versamento del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria, ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel P.A. (d'ora in poi, più brevemente: "le OPERE DI URBANIZZAZIONE") nei modi e nei termini pattuiti nella presente convenzione.

I Permessi di Costruire saranno soggetti al pagamento delle quote di contributo afferenti al costo di costruzione, da corrispondersi nei modi e nei termini di legge.

Qualora, in base alla contabilità redatta e sottoscritta dal Direttore dei Lavori di cui al successivo art. 31 a fine lavori, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria dovesse risultare inferiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore e la Sig.ra Gelati Giovanna dovranno provvedere al pagamento della differenza tra l'importo delle opere realizzate e gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI assumono, per loro stessi, loro successori e per

gli aventi causa a qualsiasi titolo, -  
garantendolo con le fidejussioni di cui appresso  
- l'obbligo di eseguire tali opere, assumendo  
ogni correlativo onere e rischio, e rinunciando  
senza riserva alcuna a qualsiasi pretesa per il  
loro maggior costo rispetto agli oneri di  
urbanizzazione primaria, nonché per maggiori  
oneri, costi e/o revisioni.

Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione  
primaria e secondaria di ciascuno stralcio  
funzionale superi la soglia comunitaria di cui  
all'art.35 del Dlgs 50/2016 e smi, il soggetto  
attuatore e la SIGNORA GELATI dovranno affidarle  
secondo le procedure previste nello stesso  
decreto per i lavori sopra soglia. Qualora invece  
l'importo delle opere di urbanizzazione primaria  
e secondaria di ciascuno stralcio funzionale sia  
inferiore alla soglia dell'art.35, le opere di  
urbanizzazione primaria funzionali  
all'intervento potranno essere eseguite  
direttamente dal soggetto attuatore e dalla  
Sig.ra Giovanna Gelati ai sensi dell'articolo 16,  
comma 2-bis, del decreto del Presidente della  
Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

#### **art. 23**

Ad integrazione di quanto sopra, il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI assumono altresì l'obbligo di corrispondere all'A.S.A. - nei modi e nei termini con essa convenuti - la somma di euro ...

## **B**

### **esecuzione delle opere**

#### **art. 24**

Il SOGGETTO ATTUATORE e la Sig.ra Giovanna Gelati si impegnano e si obbligano, per loro stessi e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a presentare al COMUNE la progettazione esecutiva delle opere, che sarà conforme alle prescrizioni contenute nel relativo PROGETTO DEFINITIVO e che dovrà riportare l'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

A tale fine il SOGGETTO ATTUATORE e la Sig.ra Giovanna Gelati si impegnano e si obbligano ad apportare al progetto esecutivo, nel rispetto dei termini assegnati, tutte quelle modifiche, varianti, adattamenti, che, nell'ambito delle previsioni del progetto definitivo di cui sopra, saranno richieste dall'Ufficio Tecnico Comunale nell'esame dello stesso, esame che dovrà

concludersi nel termine di 2 mesi dalla sua presentazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere verificati ai sensi dell'art.26 del Dlgs 50/16 e smi, a cura e spese del soggetto attuatore e della SIGNORA GELATI, da organismi accreditati ai sensi della norma europea UNI CEI EN ISO/IEC 17020 o dai soggetti di cui all'art.46 comma 1 del Dlgs 50/16 e smi che dispongano di un sistema interno di controllo della qualità.

Entro 30 gg dalla consegna della suddetta verifica l'Amministrazione provvederà ad approvare il progetto esecutivo con decreto dirigenziale.

#### **art. 25**

Subito dopo l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relative a ciascuno stralcio funzionale il COMUNE provvederà a rilasciare al SOGGETTO ATTUATORE ed alla SIGNORA GELATI il relativo permesso di costruire a titolo gratuito, ex art. 188, 1° comma, lett. b), della L.R. 10 novembre 2014, n. 65, , salvo quanto esplicitato all'art. 22 della presente convenzione.

#### **art. 26**

Il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI si obbligano ad iniziare le opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale S1L1 ed SA entro 6 mesi dalla data del rilascio del relativo permesso di costruire e comunque non oltre 12 mesi dalla firma della presente convenzione e le opere relative agli altri stralci funzionali entro 12 (dodici) mesi dalla data del rilascio di ciascuno dei Permessi di Costruire relativi ai lotti funzionali di cui sopra, e ad ultimarli entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio lavori, salvo proroghe legittimamente concesse.

#### **art. 27**

I lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte in conformità degli elaborati progettuali esecutivi approvati, rimanendo inteso che non potranno essere apportate dal SOGGETTO ATTUATORE e dalla SIGNORA GELATI varianti o addizioni senza la preventiva approvazione del COMUNE.

#### **art. 28**

A ciascuno degli stralci funzionali si applica il combinato disposto dell'art. 36, 4° comma, del D.Lgs. 18.04.2016 n. 50 e dell'art. 16, co. 2-bis, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

Il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI si obbligano comunque ad appaltare i lavori di cui trattasi nel rispetto della c.d. normativa antimafia.

**art. 29**

Il COMUNE resta estraneo a tutti i rapporti del SOGGETTO ATTUATORE e della SIGNORA GELATI o loro aventi causa a qualsiasi titolo con i loro eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra il SOGGETTO ATTUATORE e la Signora Giovanna Gelati o loro aventi causa a qualsiasi titolo e detti soggetti senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta del COMUNE.

**art. 30**

Il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI si obbligano ad eseguire le opere di urbanizzazione nel più assoluto rispetto di ogni normativa in materia di lavoro e di sicurezza del lavoro.

Inoltre, nella esecuzione dei lavori il SOGGETTO ATTUATORE e la Signora Giovanna Gelati si obbligano ad applicare e far applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro per gli

operai dipendenti dalle aziende industriali, edili ed affini e negli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono i lavori suddetti.

Le imprese esecutrici, se artigiane, saranno tenute ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro per gli operai dipendenti dalle imprese artigiane e negli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono detti lavori.

Il SOGGETTO ATTUATORE e la Signora Giovanna Gelati si obbligano, altresì, ad applicare e far applicare il contratto e gli accordi predetti anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione e, se cooperative, anche nei rapporti con i loro soci.

I suddetti obblighi vincolano il SOGGETTO ATTUATORE, la Signora Giovanna Gelati e le imprese esecutrici anche se non aderenti alle associazioni di categoria o recedute da esse, e indipendentemente dalla struttura e dalla dimensione dell'impresa stessa e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica e

sindacale, salva la distinzione prevista per le imprese artigiane.

Il SOGGETTO ATTUATORE e la Signora Giovanna Gelati sono responsabili, in rapporto con il COMUNE, dell'osservanza delle norme anzidette da parte degli eventuali subappaltatori nei confronti dei rispettivi loro dipendenti, anche nei casi in cui il contratto collettivo non disciplini l'ipotesi di subappalto.

Il fatto che il subappalto non sia stato autorizzato non esime il SOGGETTO ATTUATORE e la Signora Giovanna Gelati dalla responsabilità di cui al comma precedente, e ciò senza pregiudizio alcuno degli altri diritti del COMUNE.

Gli oneri conseguenti agli infortuni ed ai danni a persone o cose comunque provocati durante l'esecuzione dei lavori dal SOGGETTO ATTUATORE, dalla Signora Giovanna Gelati (o dalle imprese appaltatrici da loro individuate) restano a completo ed esclusivo carico del SOGGETTO ATTUATORE stesso e della Signora Giovanna Gelati (e/o degli appaltatori), senza diritto di rivalsa, di indennizzo o compenso per qualsiasi risarcimento.

Il SOGGETTO ATTUATORE e la Signora Giovanna



Gelati si obbligano comunque a munirsi di idoneo contratto di assicurazione per ogni e qualsiasi tipo di danno, anche ed in particolare verso i terzi, e per rivalsa INAIL, di durata non inferiore a quella prevista per il termine dei lavori, aumentata di mesi sei.

**art. 31**

a.

Il SOGGETTO ATTUATORE e la Signora Giovanna Gelati, prima dell'inizio dei lavori, dovranno nominare, a propria cura e spese, un direttore dei lavori, il responsabile della sicurezza nel cantiere e gli altri soggetti responsabili per legge per la sicurezza

Detti soggetti, aventi gli idonei requisiti previsti dalla legge, cureranno l'esecuzione delle opere, in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale il cui personale avrà libero accesso al cantiere per le opportune verifiche.

Tali nomine dovranno essere fatte per ogni stralcio che dovesse attivarsi separatamente.

Entro 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori il Soggetto Attuatore e la Sig.ra Giovanna Gelati

dovranno comunicare al Comune i nominativi dei soggetti di cui trattasi allegando la documentazione comprovante i relativi requisiti.

b.

Il COMUNE si riserva di far eseguire, in qualsiasi momento, ispezioni o visite di controllo al fine di accertare la regolare esecuzione dei lavori, la rispondenza degli stessi alle previsioni progettuali, così come di effettuare tutte le misurazioni e le verifiche che riterrà necessarie.

c.

Durante l'esecuzione delle opere il Direttore dei lavori dovrà eseguire le prove di collaudo previste dalla vigente normativa e le prove di carico sulle opere stesse.

Nel caso in cui il suddetto Direttore dei Lavori non ottemperi a quanto sopra concordato, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ad effettuare le prove previste con le spese a carico del SOGGETTO ATTUATORE e della Signora Giovanna Gelati avvalendosi delle polizze prestate a garanzia di cui all'art. 34.

Tutti i certificati nonché i risultati delle prove devono essere trasmessi, in originale o

copia conforme autenticata, all'Amministrazione Comunale stessa, che provvederà ad allegarli agli atti del Collaudo Finale.

Tutte le spese occorrenti per l'espletamento delle operazioni saranno a carico del SOGGETTO ATTUATORE e della Sig.ra Giovanna Gelati.

**D**

### **collaudo**

#### **art. 32**

Il collaudo definitivo dovrà concludersi entro 90 (novanta) giorni dalla data di inoltro all'Amministrazione Comunale della comunicazione di ultimazione lavori alla quale dovranno essere allegati gli elaborati grafici ed eventuali certificazioni non prodotti, redatti dal Direttore dei Lavori e dai quali risulti l'esatta individuazione, la posizione e le dimensioni delle opere realizzate.

Il predetto Collaudo definitivo - così come quelli in corso d'opera - sarà effettuato dal soggetto competente incaricato dal SOGGETTO ATTUATORE e dalla Sig.ra Giovanna Gelati su designazione del COMUNE (che avverrà contestualmente alla approvazione del progetto esecutivo). La relativa certificazione dovrà

essere rilasciata entro trenta giorni dalla data del sopralluogo.

Tutte le spese occorrenti per l'espletamento delle operazioni di collaudo di cui sopra saranno a carico del SOGGETTO ATTUATORE e della Sig.ra Giovanna Gelati.

## **E**

### **manutenzione**

#### **delle aree e delle opere**

#### **art. 33**

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle OPERE DI URBANIZZAZIONE rimarrà a carico del SOGGETTO ATTUATORE e della Signora Giovanna Gelati fino all'approvazione del collaudo, alla cessione delle opere ed alla riconsegna formale delle aree interessate da tali opere.

Fino al termine sopra stabilito sarà, altresì, a carico del SOGGETTO ATTUATORE e della Signora Giovanna Gelati ogni responsabilità diretta ed indiretta per eventuali danni nei confronti del COMUNE e nei confronti dei terzi.

## **F**

### **garanzie**

#### **art. 34**

A garanzia del completo e adempimento di tutti gli obblighi assunti dal SOGGETTO ATTUATORE e dalla SIGNORA GELATI con la presente convenzione, salvo quanto successivamente prescritto, ~~e secondo quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 334 del 17.11.2016,~~ al fine di garantire la realizzazione delle opere di interesse dell'Amministrazione Comunale ricomprese negli stralci funzionali zero "0", primo "S1" (lotto= S1L1 + ~~S1L2~~), ~~secondo "S2", ed~~ "A" ~~e "B"~~ è stata prodotta fidejussione rilasciata \_\_\_\_\_ per l'importo di \_\_\_\_\_, corrispondente al 100% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui trattasi, comprensivo di IVA nella misura del 10%, nonché delle spese tecniche calcolate ai sensi del D.M. Giustizia del 17/06/2016, oltre all'IVA ed ai contributi previdenziali.

Il costo delle opere di interesse dell'Amministrazione Comunale ricomprese negli stralci funzionali sopra elencati è stato determinato in euro \_\_\_\_\_ come risulta da computo metrico estimativo relativo alle opere in questione presentato dal SOGGETTO ATTUATORE e

dalla SIGNORA GELATI il \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_.

Mentre in adempimento di tutti i restanti obblighi assunti dal SOGGETTO ATTUATORE e dalla SIGNORA GELATI con la presente convenzione relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricomprese negli stralci funzionali primo "S1" (lotto S1L2), secondo "S2", terzo "S3", quarto "S4" e "B" saranno prodottae appositae fidejussionie ~~per l'importo di \_\_\_\_\_~~ corrispondente al i cui importi saranno determinati sulla base del valore delle opere stimato al momento della loro progettazione esecutiva delle stesse. Tali importi saranno calcolati considerando il 100% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione di cui trattasi, comprensivo di IVA nella misura del 10%, nonché delle spese tecniche calcolate ai sensi del D.M. Giustizia del 17/06/2016, oltre all'IVA ed ai contributi previdenziali. Talie fidejussionie dovràanno essere prodottae ed approvatae dall'Amministrazione comunale prima del rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione relative agli stralci funzionali "S1" (lotto S1L2), secondo "S2", terzo

"S3", quarto "S4" e "B.

~~Il costo delle opere di urbanizzazione ricomprese negli stralci funzionali terzo "S3" e quarto "S4" e "B" è stato determinato in euro \_\_\_\_\_, come risulta da computo metrico estimativo relativo alle opere in questione presentato dal SOGGETTO ATTUATORE e dalla SIGNORA GELATI il \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_.~~

Si da atto che nel contratto fideiussorio relativo alle opere di interesse dell'Amministrazione Comunale ricomprese negli stralci funzionali zero "O", primo "S1" (lotto=S1L1 ed "A" sono state inserite le specifiche clausole che impegnano l'Istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, entro 15 giorni dalla richiesta stessa, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Inoltre la polizza fidejussoria prevede espressamente la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del C.C., e che la stessa avrà comunque efficacia fino ad apposita comunicazione di liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di

garanzia) da parte del Comune di Rosignano Marittimo, con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale accezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione della convenzione.

La garanzia come sopra è stata approvata ed accettata dal COMUNE, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda l'idoneità del fidejussore, con decreto dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

~~Le~~ fidejussioni ~~ei~~ potranno, previo espresso consenso del COMUNE, essere svincolate ~~a~~ ad avvenuta cessione/accettazione delle opere di urbanizzazione e riconsegna formale delle aree sulle quali le stesse sono state realizzate. In caso di realizzazione per stralci funzionali ~~le~~ fidejussioni ~~ie~~ potranno, previo espresso consenso del COMUNE, essere svincolate ~~e~~ parzialmente, ma fino ad un massimo dell'80% in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria, e comunque dopo 45 giorni dalla richiesta del SOGGETTO ATTUATORE e della SIGNORA GELATI, ad avvenuto collaudo in corso d'opera delle medesime. Il restante 20% sarà svincolato al momento del collaudo



definitivo ed ad avvenuta cessione/accettazione delle opere di urbanizzazione e riconsegna formale delle aree sulle quali le stesse sono state realizzate.

Il SOGGETTO ATTUATORE e la Sig.ra Giovanna Gelati inoltre si obbligano ad integrare le fidejussioni medesime qualora esse venissero utilizzate in tutto o in parte a seguito di inadempienze, oppure nel caso di aumento del costo complessivo delle opere scaturito dalla redazione del progetto esecutivo o di eventuali varianti.

Le dette fidejussioni potranno essere sostituite da cauzione di uguale ammontare in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore della depositante, fermi restando gli obblighi di reintegrazione innanzi previsti.

**art. 34-bis**

Le polizze dovranno essere integrate di un importo pari alla rivalutazione ISTAT dell'intero importo delle polizze per ogni anno successivo a quello di stipula.

Ogni due anni dovrà essere aggiornato l'importo delle polizze, previa presentazione di nuovo

computo delle opere.

## **G**

### **inadempienze**

#### **art. 35**

a.

In caso di inadempienza del SOGGETTO ATTUATORE e della Sig.ra Giovanna Gelati ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il COMUNE, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi di Costruire nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché a procedere in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di giorni quindici.

Il COMUNE potrà inoltre dichiarare in danno del SOGGETTO ATTUATORE e della Sig.ra Giovanna Gelati la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- A) Il mancato adempimento delle condizioni di cui all'art. 29 della presente convenzione;
- B) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal COMUNE per il rispetto della convenzione;

C) Il rifiuto di stipulare gli atti di asservimento dei beni come previsto dall'art. 19 del presente atto;

D) La mancata reintegrazione nel termine fissato dal COMUNE, delle fidejussioni di cui all'art. 34 e 34bis;

E) Il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro inerenti alla presente convenzione, o ad essa conseguente, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il COMUNE o con gli altri Enti interessati a norma della presente convenzione;

F) Il ripetuto mancato inserimento, da parte del SOGGETTO ATTUATORE e della SIGNORA GELATI, nei contratti di vendita dei lotti, delle clausole di cui all'art. 60;

G) Le reiterate gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, comporterà la decadenza di tutti i diritti derivanti al SOGGETTO ATTUATORE ed alla Sig.ra Giovanna Gelati per effetto della convenzione.

b.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, il SOGGETTO ATTUATORE e la Sig.ra Giovanna Gelati

saranno tenuti al rimborso delle spese sostenute dal COMUNE, salva in ogni caso rimanendo la facoltà di quest'ultimo di escutere le fidejussioni ricevute in garanzia, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio dei Permessi di Costruire.

\*

#### **TITOLO QUARTO**

##### **OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

- A -

##### **parco**

\*

##### **CAPO I°**

##### **in generale**

##### **art. 36**

A scomputo - fino a concorrenza - degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti (secondo le Tariffe via via in vigore) a fronte degli Interventi Privati di cui al successivo **TITOLO SESTO**, il SOGGETTO ATTUATORE e la Sig.ra Giovanna Gelati si obbligano ad eseguire le opere di urbanizzazione secondaria descritte nello stralcio funzionale "B" delle opere di urbanizzazione secondaria (PROGETTO DEFINITIVO DEL PARCO).

#### **art. 37**

Alle opere di cui qui si tratta si applicano - e si hanno per qui richiamati - gli artt. **24** (progetto esecutivo), **25** (Permesso di Costruire, **26** (tempi di esecuzione) e **27** (modalità esecutive) che precedono.

### **CAPO II°**

#### **scomputo**

#### **art. 38**

L'importo definitivo dello scomputo sarà pari a quello del costo delle opere - determinato secondo i prezzi del prezzo regionale delle OO,PP, per la regione Toscana allora correnti - approvato dal COMUNE, ed accettato dal SOGGETTO ATTUATORE e dalla SIGNORA GELATI, in sede di progetto esecutivo con applicata la percentuale di decurtazione prevista ~~per l'UTOE 3 dalla delibera di giunta comunale n. 334 del 17.11.2016 (30%).~~ dalla delibera di Giunta Comunale vigente al momento della redazione del progetto esecutivo.

#### **art. 39**

I titoli abilitativi che verranno assentiti a fronte degli Interventi Privati di cui al successivo **TITOLO SESTO** verranno rilasciati (al

SOGGETTO ATTUATORE ed alla SIGNORA GELATI o loro aventi causa a qualsiasi titolo a ciò da loro espressamente autorizzati per iscritto) con esonero - a scomputo - dagli oneri di urbanizzazione secondaria fino a concorrenza degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

### **CAPO III°**

#### **modalità di esecuzione**

##### **art. 40**

**L'esecuzione delle opere** ~~L'appalto delle opere~~ di cui al presente **TITOLO** ~~sarà regolato dalle~~ avverrà nel rispetto delle norme in materia in vigore a quel momento della loro realizzazione.

##### **art. 41**

Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria **relative a ciascuno stralcio funzionale da realizzare da parte del soggetto attuatore** superi la soglia comunitaria di cui all'art.35 del Dlgs 50/2016 e smi, il soggetto attuatore e la SIGNORA GELATI dovranno affidarle secondo le procedure previste nello stesso decreto per i lavori sopra soglia. Qualora invece l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria **di ciascuno stralcio**

funzionale sia inferiore alla soglia dell'art.35 sopra citato, ~~le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento potranno essere eseguite direttamente dal soggetto attuatore e dalla SIGNORA CELATI ai sensi dell'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, mentre quelle~~ le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo di oneri dovranno essere affidate dal soggetto attuatore nel rispetto dell'art.36 comma 2) del Dlgs 50/2016 e smi.

Per l'esecuzione si applicano gli artt. da **29** a **33** compresi che precedono.

- B -

### **Cittadella dello Sport**

#### **art. 42**

A scomputo - fino a concorrenza - degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti (secondo le Tariffe via via in vigore) a fronte degli Interventi Privati di cui al successivo **TITOLO SESTO**, il SOGGETTO ATTUATORE e la Sig.ra Gelati Giovanna si obbligano ad eseguire le opere ricomprese nello stralcio funzionale "A" delle opere di urbanizzazione secondaria (CAMPO DI CALCIO).

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente stralcio funzionale "A" dovrà essere presentato entro 90 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Il soggetto attuatore e la SIGNORA GELATI si obbligano ad iniziare le opere relative allo stralcio funzionale "A" (CAMPO DI CALCIO) entro 6 mesi dalla data del rilascio del relativo permesso a costruire.

**art. 43**

Alle opere di cui si tratta si applicano da **36** a **41** compresi che precedono.

- C -

**integrazione**

**art. 44**

Ad integrazione di quanto pattuito in materia di oneri di urbanizzazione secondaria, il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI assumono altresì gli obblighi di cui al **TITOLO** che segue.

\*

**TITOLO QUINTO**

**ALTRI OBBLIGHI**

**DEL SOGGETTO ATTUATORE e della SIGNORA GELATI \***

**CAPO I°**



## edilizia sociale

### art. 45

Il SOGGETTO ATTUATORE cede e trasferisce gratuitamente al COMUNE, che acquisisce, con tutte le garanzie di legge, ed a titolo di adempimento di obbligo urbanistico-edilizio, la piena proprietà di quanto segue:

aree site in Rosignano Marittimo, di forma irregolare, della superficie catastale complessiva di mq. ...., o quanti effettivi siano, identificate al locale Catasto Terreni con le particelle nn. ..... del Foglio n. ......

Le aree sopra descritte sono identificate con bordi di color ... nella planimetria che, riconosciuta regolare, viene approvata e firmata dalle parti e da me ufficiale rogante ed allegata al presente atto sotto la lettera "...".

Confini: .....

Pervennero alla cedente per acquisto fattone, infra maggior consistenza, con atto rogato dal notaio ... di ... il ..., rep. n. ..., registrato ... e trascritto ...

La proprietà ceduta - che corrisponde all'intero lotto **RES.5.** del P.A. - si trasferisce al COMUNE nello stato di fatto e di diritto in

cui si trova, con i suoi annessi, pertinenze, servitù attive e passive, ivi compresa la capacità edificatoria a detto lotto attribuita dal P.A.

La cedente garantisce che tali aree sono libere da iscrizioni anche ipotecarie o trascrizioni pregiudizievoli e da oneri di qualsiasi natura.

#### **art. 46**

Gli effetti utili e onerosi della presente cessione decorrono dalla data di stipula della presente convenzione.

Viene allegato al presente atto, sotto la lettera "...", il certificato di destinazione urbanistica delle aree cedute, rilasciato il ...

#### **art. 47**

Agli effetti fiscali, il valore attribuibile ai terreni ceduti al COMUNE viene valutato e dichiarato in euro ...

### **CAPO II°**

#### **edilizia residenziale con finalità sociali**

##### **convenzionata**

#### **art. 48**

La planimetria che viene allegata al presente atto sotto la lettera "...", identifica i

Macrolotti ~~(RES.2. e RES.4.)~~ destinati a Edilizia sociale residenziale con finalità sociali.

**art. 50 49**

Il SOGGETTO ATTUATORE e la Sig.ra Giovanna Gelati assumono - per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo - in relazione ai fabbricati da realizzarsi in detti Macrolotti, i seguenti obblighi:

- a) gli alloggi dovranno avere le caratteristiche costruttive e dimensionali dettate dalle leggi in materia;
- b) ~~Gli alloggi realizzati con tale destinazione sono vincolati alla locazione a canone agevolato/Edilizia residenziale pubblica (min. il 50%)/all'affitto temporaneo (min. 10 anni), al cohousing~~ **Almeno il 50% degli alloggi realizzati con tale destinazione dovrà essere destinato ad edilizia residenziale pubblica. La restante parte potrà essere ceduta o locata solo**
- ~~b) essi potranno essere ceduti o locati solo a persone che abbiano i requisiti soggettivi previsti dalle leggi in materia e ai prezzi e ai canoni massimi da dette leggi stabiliti.~~

**art. 50**

I Permessi di Costruire relativi a tali fabbricati saranno rilasciati con esonero dal contributo sul costo di costruzione, giusto quanto previsto dall'art. 186 della L.R. 10.11.14, n. 65.

\*

## TITOLO SESTO

### INTERVENTI PRIVATI

\*

#### CAPO I°

#### in generale

#### art. 51

Trascritta la presente convenzione, il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI e/o loro aventi causa avranno titolo per presentare i titoli edilizi necessari per realizzare gli Interventi Privati previsti dal P.A., per tali intendendosi, ai fini tutti del presente atto, quelli ricompresi nelle sottozone **G.S.V., M.1., ALB., M.2., RES.1, RES.2, RES.3. e RES.4.** del P.A. stesso.

#### art. 52

Il titolo abilitativo alla realizzazione dei singoli fabbricati dovrà prescrivere il ripristino delle opere di urbanizzazione

esistenti in caso di eventuale danneggiamento in corso d'opera.

**art. 53**

Gli Interventi Privati sono regolati - oltre che, naturalmente, dalle Leggi e dai Regolamenti in vigore - dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.A., nonché:

- = da quanto previsto, per i fabbricati destinati ad edilizia residenziale con finalità sociali, dal **CAPO II°** del **TITOLO QUINTO** che precede;
- = per quanto concerne la Grande Struttura di Vendita, dal **CAPO II°** del presente **TITOLO**;
- = per quanto concerne la struttura alberghiera, dal **CAPO III°** del presente **TITOLO**.

**art. 54**

I titoli abilitativi all'esecuzione di tali interventi non comporteranno addebito del contributo di cui all'art. 191, 5° co., della L.R. n. 65/2014, per la quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria, atteso l'impegno di esecuzione delle opere, previsto dal presente atto, fatto salvo quanto previsto all'art. 22 della presente convenzione.

Il contributo stesso, per la quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria e al

costo di costruzione, nei casi in cui sia dovuto, verrà corrisposto dal SOGGETTO ATTUATORE e dalla SIGNORA GELATI o loro aventi causa a qualsiasi titolo nei termini di legge, salvo rimanendo quanto previsto dai precedenti artt. 34 e 42.

## **CAPO II°**

### **grande struttura di vendita**

#### **art. 55**

Il rilascio del Permesso di Costruire per il trasferimento e l'ampliamento della superficie di vendita dell'esistente Grande Struttura di Vendita dovrà essere preceduto dal positivo esperimento delle procedure dettate dalle Leggi sul Commercio.

La presente Convenzione si intenderà automaticamente integrata:

- = dagli obblighi che verranno assunti dal SOGGETTO ATTUATORE e dalla SIGNORA GELATI nel corso ed ai fini di dette procedure;
- = dalle prescrizioni che verranno emesse dalle Autorità competenti in esito a tali medesime procedure;
- = dalle norme di Legge e di Regolamento, statali e regionali, a quel momento in vigore per lo specifico Settore.

#### **art. 56**

Nel Progetto Unitario previsto dall'art. 12 delle N.T.A. verranno definitivamente individuate le aree (destinate a "parcheggi di relazione") che dovranno essere asservite all'uso pubblico, con atto unilaterale la cui stipula condizionerà la abitabilità/agibilità dei lotti **G.S.V.** e **M.1.**

### **CAPO III°**

#### **struttura turistico-ricettiva**

#### **art. 57**

La planimetria che viene allegata al presente atto sotto la lettera "... " identifica il Macrolotto destinato alla edificazione di una struttura turistico ricettiva.

In relazione ad essa il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI si obbligano, per sé e suoi aventi causa:

- = a non mutarne - per la durata di venti anni, decorrenti dalla abitabilità/agibilità - la destinazione d'uso;
- = alla indivisibilità e alla gestione unitaria della struttura (attività principale e servizi aggiuntivi e integrativi) essendo l'albergo un pubblico esercizio unitario sia dal punto di vista gestionale che strutturale;

= a non alienare l'alloggio del custode separatamente dalla struttura turistico ricettiva.

\*

## **TITOLO SETTIMO**

### **CLAUSOLE FINALI**

#### **art. 58**

Per lo svolgimento dei rapporti con il COMUNE, derivanti dalla presente convenzione, il SOGGETTO ATTUATORE e la Sig.ra Gelati Giovanna costituiscono quale unico rappresentante il sig. ...

La eventuale sostituzione del rappresentante dovrà in ogni caso essere tempestivamente notificata al COMUNE.

#### **art. 59**

Il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI potranno cedere, in tutto od in parte, le aree e gli immobili interessati dagli interventi privati ad altri soggetti ("aventi causa").

In tal caso il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI verranno liberati dagli aventi causa dagli obblighi e dalle responsabilità della presente convenzione, che saranno trasferiti ai soggetti subentranti, solo nel caso di esplicito



accollo da parte di questi ultimi, che in tal caso assumeranno ruolo e veste di soggetto attuatore

**art. 60**

Il SOGGETTO ATTUATORE e la SIGNORA GELATI si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento dei beni immobili regolati dalla presente convenzione le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al COMUNE a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa.

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il COMUNE in data ... e trascritta il ... e successive eventuali modifiche ed integrazioni, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali."

"L'acquirente in particolare prende atto che i certificati di abitabilità/agibilità sono subordinati al collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione", al perfezionamento della cessione delle opere ed alla riconsegna formale delle relative aree al Comune.

"L'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed

utilizzazione degli edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al COMUNE a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione."

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 c.c.

#### **Art. 61**

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sull'entità e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione disciplinate dalla presente convenzione saranno decise, con le modalità stabilite dal c.p.c. da un collegio arbitrale composto da un magistrato, con funzioni di presidente, del tribunale di Livorno, e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Rosignano Marittimo e dal soggetto attuatore e dalla Sig.ra Giovanna gelati e/o successori aventi causa.

In deroga a quanto sopra, la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al giudice competente a norma delle disposizioni del c.p.c.

La parte convenuta nel giudizio arbitrale ha facoltà a sua volta di escludere la competenza arbitrale.

A questo fine entro sessanta giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, ove intenda proseguire il giudizio deve adire il giudice competente a norma del comma precedente.

**art. 62**

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a spese del SOGGETTO ATTUATORE e della SIGNORA GELATI ed a cura dell'Ufficiale rogante.

Il Conservatore dei RR.II. è espressamente dispensato dall'iscrivere ipoteca legale con esonero da qualsiasi responsabilità.

**art. 63**

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli.

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE e della SIGNORA GELATI, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia e specialmente quelle previste dal D.P.R. 26.10.1972 n. 633.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze

assicurative fidejussorie di cui sopra, sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE e della SIGNORA GELATI.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione ecc. delle aree cedute faranno carico al SOGGETTO ATTUATORE ed alla SIGNORA GELATI e/o aventi causa a qualsiasi titolo.

**art. 64**

Le parti dispensano me Ufficiale rogante dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.