

REPERTORIO N.

CONVENZIONE

che regola i rapporti fra il Comune di Rosignano Marittimo, e il SOGGETTO ATTUATORE del piano attuativo convenzionato inserito nella UTOE 3 e disciplinato dalla scheda norma comparto 3-3u dell'allegato 1 del P.O. del Comune di Rosignano Marittimo;

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi _____ (_____) e questo di _____ 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) i sigg. _____

i quali si costituiscono nel presente atto, e sottoscrivono, non in proprio ma nella
loro qualità di soggetto attuatore;

(di qui in poi, più brevemente indicata come "il SOGGETTO ATTUATORE");
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 oggetto di PIANO ATTUATIVO
Convenzionato, ubicato in frazione di Rosignano Solvay Via Lungomonte, via Lago
di Como,Viale dei Medici, via Lago Maggiore e località il Cotone, con una superficie
catastale di mq.119733, identificate al foglio 67 particelle 164, 252, 659, 144, 147,
148, 149,150, 151, 152, 153, 382 e, al **foglio 74** particelle 1876,1877,994,1566,
2020, 1905, 1937, fatta solo eccezione per le particelle identificate
al foglio 67 particelle 626, 630, 289, 381p, 820, 821, 822, 823, 824, 376 e al foglio
74 particelle 1559, 1558, 1561, 1562, 1564, 1565 oltre alla porzione della strada
ex vicinale di uso pubblico, di proprietà del comune di Rosignano Marittimo;

- B -

b.1. che il SOGGETTO ATTUATORE ha presentato al COMUNE (in atti municipali, prot. n. _____ del _____) proposta di PIANO ATTUATIVO convenzionato per l'area che nel vigente P.O.C. ha destinazione urbanistica "Comparti in territorio urbanizzato/rurale", scheda norma 3-3u di cui all'Allegato 1 delle NTA del P.O.C, in base alla quale sullo stesso possono realizzarsi Volume residenziale mc.31.000 di cui mc.6000 per edilizia sociale (cohousing) e ulteriori mc 4.000 destinazione commerciale/direzionale/di servizio.

b.2. che il SOGGETTO ATTUATORE ha altresì depositato i progetti definitivi delle correlative opere di urbanizzazione approvati con delibera di G.C._____ del _____, e più precisamente:

urbanizzazione primaria

b.2.1) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, suddivise negli stralci funzionali di cui appresso;

urbanizzazione secondaria

b.2.2) Aree Verdi di quartiere come individuate in planimetria;

b.3. che il costo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è stato determinato rispettivamente in:

- euro _____ per la primaria, come risulta da computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo approvato con delibera G.C._____;
- euro _____ per secondaria come risulta dai progetti definitivi approvati con delibera G.C._____.

b.4. che il Consiglio Comunale di Rosignano Marittimo ha - previa rituale istruttorio - approvato tale PIANO ATTUATIVO convenzionato, con deliberazione n. _____ del _____ efficace ai sensi di legge;

- C -

c.1. che i terreni oggetto della presente lottizzazione risultano esenti da carichi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, come risulta dalle dichiarazioni 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 – Indicazioni sulle premesse

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

Art. 2 – norme sugli allegati

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 convenzionato, d'ora in poi, più brevemente: "il P.A.", ed i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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/POC integra la presente Convenzione, senza necessità di specifico richiamo.

Art. 3 – oggetto della convenzione

Il COMUNE autorizza l'esecuzione del P.A. dell'area individuata nella scheda norma comparto 3-3u del P.O. del Comune di Rosignano Marittimo, composto dagli elaborati elencati nella delibera di approvazione.

Art. 4 – validità della convenzione

La presente convenzione viene stipulata per il termine temporale di dieci anni decorrenti dalla data di sottoscrizione 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

CAPO I

in generale

art. 5 - destinazione aree

Si premette che le aree destinate ad opere di urbanizzazione si suddividono in:

1= stralcio funzionale 01

2= stralcio funzionale 02

3= stralcio funzionale 03

4= stralcio funzionale 04

art. 6 – opere di urbanizzazione primaria

Le **opere di urbanizzazione primaria** previste dal P.A. - come tali, da eseguirsi a cura e carico del SOGGETTO ATTUATORE, propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, - sono suddivise in n° 4 stralci funzionali (rispettivamente denominati - "01" - "02" - "03" - "04").

Sono parte integrante della presente convenzione i progetti definitivi di ciascuno di tali stralci funzionali individuati come da planimetria allegata _____.

Stralcio funzionale 01: Rotatoria su viale dei Medici, viabilità di accesso principale al lotto , parcheggio n. 2.

Stralcio funzionale 02: viabilità del lotto e parcheggio n. 4.

Stralcio funzionale 03: viabilità di accesso al lotto, parcheggi n. 1,3,5.

Stralcio funzionale 04: viabilità di accesso al lotto da via lago di Como, adeguamento della rotatoria tra viale dei medici e via Lago di Garda e parcheggi n.6 e 7.

Art. 7 – opere di urbanizzazione secondaria

Le **opere di urbanizzazione secondaria** di cui il P.A. prevede la realizzazione da parte del SOGGETTO ATTUATORE o propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a scompto dei relativi oneri sono individuate nella Tav.19 allegata al piano attuativo e nello specifico:

a) Stralcio A: aree verdi di quartiere stralcio funzionale 1 (Parco urbano). Tali aree a verde si intendono comprensive della realizzazione dei percorsi pedonali, degli arredi, degli impianti di illuminazione, della fornitura e piantumazione delle alberature e dell’assetto vegetazionale.

b) Stralcio B: aree verdi di quartiere stralcio funzionale 3 (Parco urbano). Tali aree a verde si intendono comprensive della realizzazione dei percorsi pedonali, degli arredi, degli impianti di illuminazione, della fornitura e piantumazione delle alberature e dell’assetto vegetazionale.

c) Stralcio C: aree verdi di quartiere stralcio funzionale 4 (Parco urbano). Tali aree a verde si intendono comprensive della realizzazione dei percorsi pedonali, degli arredi, degli impianti di illuminazione, della fornitura e piantumazione delle alberature e dell’assetto vegetazionale.

Le strutture edilizie di servizio delle aree di quartiere (Parco Urbano) di cui alla tavola n. 14a “Piazza ambientale funzionale parco circolare – strutture leggere di pertinenza al parco” saranno realizzate dai soggetti privati interessati e aventi titolo, mediante titolo abilitativo edilizio ai sensi delle norme vigenti, non sono oggetto di scompto degli oneri e saranno realizzate secondo la funzionalità delle stesse in relazione alle esigenze gestionali dell’area “Parco Urbano”;

Per le opere di urbanizzazione secondaria si applica quanto stabilito ai successivi artt. 35 e 38 per quanto riguarda il procedimento di approvazione e autorizzazione.

CAPO II stralci funzionali

art. 8 - stralci funzionali

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono suddivise - e come tali individuate in specifica Tavola del P.A. - in stralci funzionali.

A ciascuno di tali stralci funzionali si applicheranno le previsioni di cui ai successivi articoli.

CAPO III rilascio permessi

art. 9 - rilascio permessi per stralci funzionali

I Permessi di Costruire dei fabbricati e manufatti ricompresi nello stralcio funzionale 1 non potranno essere rilasciati ove non siano previamente state collaudate le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria relative allo stralcio funzionale denominato A, come individuate nella tavola n. 18, 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 nello stralcio funzionale 2 non potranno essere rilasciati ove non siano previamente state collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative a tale stralcio, come individuate nella tavola n. 18, 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 nello stralcio funzionale 3 non potranno essere rilasciati ove non siano previamente state collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative a tale stralcio, come individuate nella tavola n. 18 ricomprese negli stralci Funzionali, e le opere di urbanizzazione secondaria relative allo stralcio funzionale denominato B 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 nello stralcio funzionale 4 non potranno essere rilasciati ove non siano previamente state collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative a tale stralcio, come individuate nella tavola n. 18 ricomprese negli stralci Funzionali, e le opere di urbanizzazione secondaria relative allo stralcio funzionale denominato C, 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. 10 - collaudo propedeutico al rilascio dei permessi

Ad integrazione di quanto previsto dal precedente articolo, si conviene e pattuisce che nessun Permesso di Costruire degli Interventi Privati potrà essere rilasciata ove non siano state previamente collaudate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente ricomprese nei rispettivi stralci funzionali.

art. 11 – progetto esecutivo

Fermo rimanendo quanto previsto dagli artt. **9** e **10** che precedono, dopo la sottoscrizione della presente convenzione il soggetto attuatore per ogni stralcio funzionale dovrà presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative allo stralcio funzionale stesso. Il suddetto progetto esecutivo sarà approvato con decreto dirigenziale entro 60 giorni dalla sua presentazione del progetto verificato ai sensi della vigente normativa in materia di contratti pubblici fatte salve eventuali richieste di integrazione che interromperanno tali termini.

I termini di legge per il rilascio dei permessi di costruire 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. **9** e **10** (collaudo delle opere

dello stralcio _____, e di quelle del lotto funzionale nel quale siano ricomprese).

CAPO IV **aree ricomprese nel P.A.**

art. 12 - aree ricomprese nel P.A.

Le aree ricomprese nel P.A. si distinguono:

- A. in aree già di proprietà del COMUNE (appresso disciplinate nei successivi artt. 13 e 14) individuate al foglio 67 particelle 626, 630, 289, 381p, 820, 821, 822, 823, 824, 376 e al foglio 74 particelle 1559, 1558, 1561, 1562, 1564, 1565 oltre alla porzione della strada ex vicinale di uso pubblico;
- B. in aree in proprietà del SOGGETTO ATTUATORE (appresso disciplinate nei successivi artt. 15 e 16) individuate al foglio 67 particelle 164, 252, 659, 144, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 382 e, al **foglio 74** particelle 1876, 1877, 994, 1566, 2020, 1905, 1937, di proprietà del soggetto attuatore.

art. 13 - aree di proprietà comunale

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. 14 - consegna aree di proprietà comunale

Il COMUNE consegnerà tali aree al SOGGETTO ATTUATORE contestualmente all'approvazione del progetto esecutivo che le interessa. La consegna sarà formalizzata con apposito verbale di consegna.

Da quel momento, il SOGGETTO ATTUATORE assumerà 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 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.

Art. 15 - aree di proprietà del soggetto attuatore

Le aree, interne al perimetro del P.A., di proprietà del SOGGETTO ATTUATORE si distinguono a loro volta:

- a) in aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria la cui cessione è prevista e regolata dal successivo art. **17-1** fino a **17-5**;
- b) in aree private da asservire all'uso pubblico - di cui all'art. **46** - il cui asservimento è regolato dai successivi artt. **18** e sgg.;
- c) in aree destinate agli Interventi Privati di cui al successivo TITOLO SESTO

art. 16 - cessione gratuita delle aree

Le aree su cui sono previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria vengono qui di seguito gratuitamente cedute dal SOGGETTO ATTUATORE al COMUNE a

seguito della approvazione del collaudo delle relative opere di urbanizzazione.

CAPO V

cessioni

- 1 -

(aree destinate ad opere
di urbanizzazione primaria e secondaria)

art. 17-1

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. _____ 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 o per successione. 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. 17-2

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. 17-3

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

- 2 -

(possesso)

art. 17-4

Il possesso delle aree ricomprese negli artt.**17-1** - nelle quali il SOGGETTO ATTUATORE eseguirà le opere di urbanizzazione per esse previste - rimangono al SOGGETTO ATTUATORE sino al collaudo e formale riconsegna di ciascuna tali opere.

art. 17-5

Il SOGGETTO ATTUATORE - 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.

CAPO VI **asservimento**

art. 18 – asservimento uso pubblico

Per quanto riguarda le aree private da asservire all'uso pubblico - di cui all'art. **46** - una volta collaudate le opere su di esse eseguite, rimarranno, con dette opere, di proprietà del SOGGETTO ATTUATORE e loro aventi causa a qualsiasi titolo, saranno - per effetto stesso della presente convenzione - asservite all'uso pubblico.

Art. 19 – nota di trascrizione su uso pubblico

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

Art. 20 – manutenzione aree di uso pubblico

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree private da asservire all'uso pubblico graverà in perpetuo sul SOGGETTO ATTUATORE e loro aventi causa a qualsiasi titolo.

TITOLO TERZO **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

CAPO I **in generale**

art. 21 – opere di urbanizzazione primaria

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga, 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 gli oneri di urbanizzazione secondaria ed 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. **29** a fine lavori, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria dovesse risultare inferiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere al pagamento della differenza tra l'importo delle opere realizzate e gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Qualora, in base alla contabilità redatta e sottoscritta dal Direttore dei Lavori di cui al successivo art. 29 a fine lavori, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria

dovesse risultare superiore rispetto a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il beneficio rimarrà comunque acquisito al comune senza alcun rimborso in favore del SOGGETTO ATTUATORE.

Il SOGGETTO ATTUATORE assume, per se stesso, i suoi successori e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, - garantendolo con le fidejussioni di primarie compagnie 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 superi la soglia comunitaria di cui all'art.35 del Dlgs 50/2016 e smi, il soggetto attuatore dovrà affidare le opere di urbanizzazione primaria secondo le procedure previste nello stesso decreto per i lavori sopra soglia. Qualora invece l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sia inferiore alla soglia comunitaria dell'art.35, le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento potranno essere eseguite direttamente dal soggetto attuatore ai sensi dell'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

CAPO II **esecuzione delle opere**

art. 22 - progettazione

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna e si obbliga, per se stesso 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 si impegna e si obbliga ad apportare al progetto esecutivo, nel rispetto dei termini assegnati, tutte quelle modifiche, varianti, adattamenti, che, nel rispetto delle previsioni del progetto definitivo approvato, saranno richieste dall'Ufficio Tecnico Comunale durante l'istruttoria per la sua approvazione, istruttoria che dovrà concludersi nel termine di sessanta giorni dalla sua presentazione, salvo interruzioni dei termini per richiesta di integrazioni che potranno essere richieste una sola volta.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, modificati secondo quanto richiesto al termine dell'istruttoria di cui sopra, dovranno essere verificati ai sensi della vigente normativa in materia di contratti pubblici, a cura e spese del soggetto attuatore da organismi accreditati ai sensi della norma europea UNI CEI EN ISO/IEC 17020 o dai soggetti previsti dalla vigente normativa che dispongano di un sistema interno di controllo della qualità.

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

Art. 23 - rilascio permessi

Subito dopo l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

primaria relative a ciascuno stralcio funzionale il COMUNE provvederà a rilasciare al SOGGETTO ATTUATORE 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. 21 della presente convenzione.

Art. 24 – tempi inizio opere di urbanizzazione

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga ad iniziare le opere di urbanizzazione relative a ciascuno stralcio funzionale entro e non oltre 6 mesi dall'approvazione del relativo progetto esecutivo e ad ultimarli entro trentasei mesi dalla data di inizio lavori, salvo proroghe legittimamente concesse.

Art. 25 – esecuzione dei lavori

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 varianti o addizioni senza la preventiva approvazione del COMUNE.

Art. 26 – rispetto normative vigenti

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 si obbliga comunque ad appaltare i lavori di cui trattasi nel rispetto della normativa antimafia.

Art. 27 – rapporto con soggetti appaltatori

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

Art. 28 – rispetto normative per esecuzione delle opere

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga 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 si obbliga 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 si obbliga, 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 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 è responsabile, dell'osservanza delle norme anzidette da parte degli eventuali subappaltatori nei confronti dei rispettivi loro dipendenti.

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

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga 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. 29 – nomina direttore dei lavori

a.

Il SOGGETTO ATTUATORE, prima dell'inizio dei lavori, dovrà nominare, a propria cure e spese, un direttore dei lavori, un coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione ed ogni altro soggetto previsto in fase di esecuzione lavori previsto dalla vigente normativa in materia di contratti pubblici;

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 e dovranno essere comunicate al Comune con i relativi contatti prima dell'inizio dei lavori

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.

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 avvalendosi delle polizze prestate a garanzia di cui all'art.32.

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.

CAPO III **collaudo**

art. 30 - collaudo

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 a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE da un soggetto competente incaricato su designazione del COMUNE (che avverrà contestualmente alla approvazione del progetto esecutivo). La relativa certificazione di collaudo o CRE 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.

CAPO IV **manutenzione delle aree e delle opere**

art. 31 - manutenzione delle aree e delle opere

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle OPERE DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria rimarrà a carico del SOGGETTO ATTUATORE 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 ogni responsabilità diretta ed indiretta per eventuali danni nei confronti del COMUNE e nei confronti dei terzi.

Per quanto riguarda il parco urbano, ancorché lo stesso sia realizzato per stralci successivi, la manutenzione rimarrà a carico del soggetto attuatore fino al collaudo dell'ultimo stralcio funzionale.

CAPO V **garanzie**

art. 32 - garanzie

A garanzia del completo e adempimento di tutti gli obblighi assunti dal SOGGETTO ATTUATORE con la presente convenzione, salvo quanto successivamente prescritto, e secondo quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale vigente al

momento della stipula della presente convenzione, al fine di garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di interesse dell'Amministrazione Comunale ricomprese nello stralcio funzionale 1, è stata prodotta opportuna fidejussione rilasciata da _____ 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 del progetto definitivo relativo alle opere in questione presentato dal SOGGETTO ATTUATORE il _____, prot. n. _____.

Mentre in adempimento di tutti i restanti obblighi assunti dal SOGGETTO ATTUATORE con la presente convenzione relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricomprese negli stralci funzionali 2,3,4. saranno prodotte apposite fidejussioni di primarie compagnie i cui importi saranno determinati sulla base del valore delle opere stimato al momento della 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. Tali fidejussioni dovranno essere di primarie compagnie, prodotte ed approvate dall'Amministrazione comunale prima del rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione relative ai relativi stralci funzionali.

Si da atto che nel contratto fideiussorio relativo alle opere di interesse dell'Amministrazione Comunale ricomprese negli stralci funzionali 1,2,3,4, 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 potranno, previo espresso consenso del COMUNE, essere svincolate 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 potranno, previo espresso consenso del COMUNE, essere svincolate 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, 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 inoltre si obbliga 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. 33 – integrazione garanzie

Prima dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere relative ai vari stralci da parte dell'amministrazione Comunale, il soggetto attuatore dovrà integrare le relative polizze fideiussorie qualora l'importo dei lavori risultante dalla suddetta progettazione esecutiva risulti superiore a quello determinato in fase di progettazione definitiva. 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. Tali fidejussioni dovranno essere di primarie compagnie.

Per ogni anno successivo a quello di stipula dovrà essere aggiornato il computo metrico estimativo delle opere non ancora eseguite al preziario regionale vigente per le Opere Pubbliche e integrato l'importo delle polizze.

CAPO VI

inadempienze

art. 34 - inadempienze

a.

In caso di inadempienza del SOGGETTO ATTUATORE 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 la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- A) Il mancato adempimento delle condizioni di cui all'art. **27** 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. 18 del presente atto;
- D) La mancata reintegrazione nel termine fissato dal COMUNE, delle fidejussioni di cui all'art. **32 e 33**;
- 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, nei contratti di vendita dei lotti, delle clausole di cui all'art. **49**;
- 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 per effetto della convenzione.

b.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, il SOGGETTO ATTUATORE sarà tenuto al rimborso delle spese sostenute dal COMUNE, salvo 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
(parco urbano)
CAPO I
in generale

art. 35 – esecuzione opere urbanizzazione secondaria

A scomputo - fino a concorrenza - degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti (secondo le Tariffe in vigore) a fronte degli Interventi Privati di cui al successivo **TITOLO SESTO**, il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione secondaria (parco urbano di quartiere) descritte negli stralcio funzionale 1,3,4 ed individuate come A,B,C.

Art. 36 - richiami

Alle opere di cui qui si tratta si applicano - e si hanno per qui richiamati - gli artt. **22** (progetto esecutivo), **23** (Permesso di Costruire), **24** (tempi di esecuzione) e **25** (modalità esecutive) che precedono.

CAPO II
scomputo

art. 37 – importo definitivo dello scomputo

L'importo definitivo dello scomputo sarà pari a quello del costo delle opere - determinato secondo i prezzi del prezzario regionale delle OO,PP, per la regione Toscana allora correnti - approvato dal COMUNE, in sede di progetto esecutivo con applicata la percentuale di decurtazione prevista per l'UTOE 3 dalla delibera di giunta comunale vigente al momento dell'approvazione del progetto esecutivo.

art. 38 – scomputo oneri secondaria

I titoli abilitativi che verranno assentiti a fronte degli Interventi Privati di cui al successivo **TITOLO SESTO** verranno rilasciati (al SOGGETTO ATTUATORE o 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. 39 – in generale

L'appalto delle opere di cui al presente **TITOLO** sarà regolato dalle norme in vigore a quel momento.

Art. 40 - modalità di esecuzione

L'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione dovrà avvenire in conformità a quanto disciplinato dalla normativa sui contratti pubblici vigente al momento dell'avvio delle procedure di scelta del contraente.

Per l'esecuzione si applicano gli artt. da **27 a 31** compresi che precedono.

TITOLO QUINTO **CAPO I°** **edilizia sociale - cohousing**

art. 41 - cohousing

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna, come specificato nella scheda norma del comparto 3-3u allegata alle Norme tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Operativo vigente (PO), a realizzare edilizia residenziale sociale vincolata al cohousing.

I lotto da assegnare a tale finalità è individuato nella tavola di progetto n. 6 "zonizzazione" e su detto lotto devono essere realizzati minimo n. 20 alloggi.

Lo schema progettuale contenuto negli elaborati grafici alla tavola n. 15c "Progetto di fattibilità cohousing" è puramente indicativo e sarà consentita la modifica dell'assetto planimetrico e tipologico dell'insediamento riservato all'edilizia sociale che potrà sfociare in una diversa articolazione planimetrica anche con la previsione di tipologie insediative diverse (uni/bifamiliari aggregate su cerniere funzionali a comune) ma integrate con l'assetto urbanistico previsto.

TITOLO SESTO **INTERVENTI PRIVATI**

CAPO I in generale

art. 42 – richiesta permesso interventi privati

Trascritta la presente convenzione e rispettato quanto disposto all'art. 10, il SOGGETTO ATTUATORE e/o 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 _____ del P.A. stesso.

art. 43 – prescrizioni su interventi privati

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. 44 – oneri di urbanizzazione

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 e secondaria 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 o aventi causa a qualsiasi titolo nei termini di legge, salvo rimanendo quanto previsto dai precedenti artt. **32 e 35**.

CAPO II° struttura di vendita

art. 45 - struttura di vendita

Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione della struttura di vendita individuata nello stralcio funzionale n. 04 seguirà l'iter di cui all'art. 9.

Lo schema progettuale contenuto negli elaborati grafici alla tavola n. 15d "Progetto di fattibilità fabbricato commerciale di vicinato" è puramente indicativo e sarà consentita la modifica dell'assetto planimetrico e tipologico dell'insediamento nel rispetto degli standards urbanistici definiti nel Piano Attuativo e delle sue norme tecniche, nonché di norme e regolamenti vigenti.

Art. 46 – parcheggi di relazione

1. Alla tavola n. 6 "zonizzazione" del Nel PIANO ATTUATIVO sono individuate le aree (destinate a "parcheggi di relazione" P7) che dovranno essere asservite all'uso pubblico, con atto unilaterale la cui stipula condizionerà la abitabilità/agibilità del lotto n. 41.

CAPO III°

strutture edilizie di servizio delle aree di quartiere (Parco Urbano)

Art. 47 – strutture del parco

Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle strutture edilizie di

servizio delle aree di quartiere (Parco Urbano) individuate negli stralci funzionali n. 01-03-04 seguiranno l'iter di cui all'art. 9.

Le strutture di vendita ricomprese nello stralcio 1,3 e 4 rimarranno di proprietà privata e sarà concessa l'area di sedime in diritto di superficie.

TITOLO SETTIMO

CLAUSOLE FINALI

art. 48 – nomina rappresentante

Per lo svolgimento dei rapporti con il COMUNE, derivanti dalla presente convenzione, il SOGGETTO ATTUATORE individua quale unico rappresentante il sig.

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

Art. 49 – subentro al soggetto attuatore

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà 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 verrà liberato dagli aconti causa dagli obblighi e dalle responsabilità della presente convenzione, che saranno trasferiti ai soggetti subentranti, solo nel caso di esplicito accolto ratificato con atto notarile, da parte di questi ultimi, che in tal caso assumeranno ruolo e veste di soggetto attuatore

art. 50 – obblighi per trasferimento lotti

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna 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".

"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. 51 - contestazioni

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. davanti al giudice competente.

Art. 52 - trascrizioni

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

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

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

Art. 53 - spese

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE, 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.

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 e/o aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 54 – disposizioni finali

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