

COMUNE
DI
CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Provincia di Grosseto

Convenzione per interventi di edilizia abitativa
--ooOoo--

Il giorno del mese di dell'anno in
Castiglione della PESCAIA (GR) tra:

- Sig./Sig.ra..... nato/a (....) il
....., c.f. non in proprio ma nella
sua qualità di della
..... con sede in, Via
..... cod. fisc.

e

- dott. nato/a a il il quale
interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio
Gestione del Territorio del Comune di Castiglione della Pescaia (Gr)
- detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri
io..... sono personalmente certo, premettono quanto
segue:

Premesso

- Che il concessionario ha presentato in data 6 luglio 2016 al Comune di
Castiglione della Pescaia istanza per l'approvazione del Piano Attuativo per
realizzare l'intervento di edilizia abitativa relativo a edificazione del lotto
individuato nel Regolamento Urbanistico Comunale vigente come "Intervento
n. 5 CHIESA" e normato all'art. 19 delle Norme e nell'allegato A alle norme
stesse.

- Che ai fini dell'attuazione degli interventi edificatori previsti e della stipula
dei contratti è necessaria la sottoscrizione di una convenzione che disciplini i
rapporti fra Concessionario e Amministrazione Comunale;

- Che l'area oggetto d'intervento è un attuale lotto inedificato ubicato in
località Paduline all'interno del centro abitato di Castiglione della Pescaia, di
proprietà della Parrocchia di San Giovanni Battista e confinante con le opere
parrocchiali, nel quale il piano attuativo approvato con deliberazione del
Consiglio Comunale n.in data prevede:

- . Nuova edificazione a fini residenziali.
- . Realizzazione di un parco privato ad uso pubblico.

- . La previsione costituisce la sistemazione di un lotto ubicato all'interno dell'abitato di Castiglione, su porzione del quale era ubicato, in epoca remota, un distributore di carburante.
- . Dati dimensionali: superficie territoriale 5.000,00 mq. ca.
- . L'intervento prevede la costruzione di un massimo di 18 alloggi, di cui 12 alloggi in edilizia residenziale libera e 6 alloggi in edilizia da cedere in regime di edilizia convenzionata, tutti di nuova edificazione, impegnando una S.U.L. massima complessiva di 1.260,00 mq, considerando per ogni alloggio una S.U.L. media di 70 mq.
- . -che con deliberazione C. C. n° 88 del 27/10/2016 è stato adottato il Piano Attuativo di di che trattasi,
- . che con deliberazione C.C. n. del è stato approvato il Piano Attuativo, nonché lo schema della presente convenzione;
- . che gli elaborati Tav. 2 Estratto di mappa e visure catastali; Tav. 3 "Stato attuale – Planimetria Generale" e Tav. 4 "Stato di progetto – Azionamento e verifica standard" del Piano Attuativo, cui si rimanda, allegati alla presente, rispettivamente sotto le lettere "...", "...", "...", individuano la proprietà dei beni immobili costituenti l'area di trasformazione e le aree da cedere al comune, in termini perequativi dell'intervento di edilizia privata spettante al Soggetto Attuatore del piano medesimo;

TUTTO CIO' PREMESSO

ed assunte le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei reciproci rapporti, obblighi e diritti tra il Comune di Castiglione della Pescaia ed il Soggetto privato proprietario delle aree ricomprese entro il perimetro del Piano e firmatario della presente convenzione, individuato nella Parrocchia di San Giovanni Battista in Castiglione della Pescaia di seguito denominato "Soggetto Attuatore", per l'attuazione del Piano Attuativo di iniziativa privata che interessa l'area compresa nell'ambito indicato con apposita grafia nelle seguenti tavole grafiche e descritta negli allegati, parti integranti del piano stesso:

- Tav. 1 – Inquadramento cartografico
- Tav. 2 – Estratto di mappa e visure catastali
- Tav. 3 – Stato attuale e planimetria generale
- Tav. 4 – Stato di progetto – Azionamento e verifica standard
- Tav. 5 – Stato di progetto – Planivolumetrico
- Tav. 6 – Stato di progetto – Edificio A e B – Piante
- Tav. 7 – Stato di progetto – Edificio A e B – Prospetti e sezioni

- Tav. 8 – Stato di progetto – Schema reti impiantistiche
- Tav. 9 – Sezione ambientale 1 - stato attuale – di progetto – sovrapposto
- Tav. 10 – Sezione ambientale 2 - stato attuale – di progetto – sovrapposto
- Tav. 11 – Relazione generale
- Tav. 12 – Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 13 – Fotoinserimenti e render
- Tav. 14 – Relazione geologica
- Tav. 1 - Inquadramenti cartografici;

ART.2

MODALITA' DI ATTUAZIONE

La previsione viene attuata mediante Piano Attuativo di iniziativa privata previsto dal Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazioni C.C. n. 57/2014 e 50/2015 e variato con deliberazione C.C. n. ____ del ____ e dalle previsioni definite dagli elaborati grafici del Piano e dalle norme tecniche di attuazione facenti parte del piano stesso. Eventuali errori catastali sulla mappa o sul registro delle partite come insufficienza di trascrizione, errori o carenze di censimento, aggiornamenti e frazionamenti per effetto di variazioni in corso non modificano né i titoli di proprietà né l'entità delle zone o aree.

Il Piano Attuativo di iniziativa privata prevede in sintesi la realizzazione delle seguenti opere:

Opere di interesse privato:

- consistenze edilizie destinate a edilizia residenziale privata;

Opere di interesse pubblico:

- consistenze edilizie destinate a edilizia residenziale convenzionata;
- Opere di urbanizzazione interne all'area di trasformazione:
 - viabilità pubblica;
 - parcheggi pubblici;
 - percorsi pedonali;
 - parco privato di uso pubblico;
 - opere impiantistiche a rete;

Le opere di urbanizzazione sommariamente descritte risultano meglio dettagliate negli elaborati tecnici del progetto approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.del....., al quale integralmente ci si riporta. Le stesse saranno realizzate in conformità ai progetti esecutivi che saranno redatti a cura del Soggetto Attuatore sulla base delle caratteristiche tecniche delineate dal progetto definitivo ed approvati dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia di esecuzione di opere pubbliche. Le opere di urbanizzazione dovranno garantire la realizzazione di un marciapiede di larghezza almeno 1,50 metri lungo tutto il perimetro del lotto, sia su Via Ximenes che su Via San Benedetto Po. Su quest'ultima via in continuità con il marciapiede esistente.

Il Piano potrà essere attuato per singoli lotti di Intervento nel rispetto delle linee di massimo ingombro e delle distanze minime dai confini così come indicate nel planivolumetrico della Tav4. In tal caso gli interventi dovranno risultare coordinati tra di loro a garanzia dell'esecuzione unitaria del Piano. Le opere di urbanizzazione interne all'area di trasformazione e quelle esterne, alla stessa collegate funzionalmente, dovranno essere realizzate contestualmente alle opere di interesse privato secondo apposito piano operativo che dovrà essere redatto dal Soggetto Attuatore ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

Il Soggetto Attuatore si impegna:

- a realizzare le opere di urbanizzazione a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione complessivi dovuti;
- ad assumere il ruolo di stazione appaltante ai fini dell'individuazione del/i soggetto/i esecutore/i di tali opere di urbanizzazione nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 20 e 80 del D.Lgs. 50/2016 precisando a riguardo che le offerte dovranno essere comunque selezionate mediante criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- a produrre all'Amministrazione Comunale tutta la documentazione comprovante l'avvenuto espletamento della procedura di individuazione del soggetto esecutore delle opere nel rispetto dei termini di legge.

I costi inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e gli oneri relativi alla gestione della commessa saranno contabilizzati per ogni singolo stralcio funzionale di attuazione con riferimento alle quantità effettive realizzate, come risultanti all'atto di approvazione del relativo collaudo e ai costi risultanti dal seguente sistema di computo:

- costi di realizzazione delle opere calcolati sulla base dei prezzi risultanti all'atto del procedimento di aggiudicazione dei relativi lavori;
- costi di realizzazione delle opere calcolati con riferimento ai prezzi unitari desumibili dall'elenco prezzi del progetto definitivo approvato, e posti a base di gara per l'individuazione del/i soggetto/i esecutore/i;
- oneri di gestione della commessa sostenuti dai Soggetti Attuatori quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: spese tecniche relative al progetto esecutivo nonché relative alla fase di esecuzione delle opere medesime (direzione lavori, sicurezza in fase di esecuzione, frazionamenti catastali, ecc...) spese relative ad eventuali consulenze necessarie in sede di espletamento della/e procedura/e di evidenza pubblica relativa/e all'aggiudicazione dei lavori, nonché alla corretta esecuzione dei medesimi;

Le singole voci di costo relative agli oneri per la gestione della commessa potranno essere contabilizzati qualora il Soggetto Attuatore abbia commissionato le prestazioni di servizi ad essi riconducibili previo

espletamento di procedure di evidenza pubblica secondo le normative vigenti in materia di affidamento di tali prestazioni da parte di enti pubblici.

In sede di bilancio complessivo finale delle opere di urbanizzazione realizzate a cura del Soggetto Attuatore si computerà l'esatta entità e composizione dei costi sostenuti (relativi alla realizzazione delle opere ed alla gestione della relativa commessa) ritenuti ammissibili, a norma di legge, ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione complessivamente dovuti. Qualora l'importo complessivo dei costi sostenuti dal soggetto attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione riconosciuti a scomputo, in considerazione di quanto sopra esposto, risulti superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione complessivamente dovuti, il Soggetto Attuatore non sarà beneficiario di alcun rimborso. In caso contrario il Soggetto Attuatore dovrà, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, effettuare un conguaglio monetario fino alla concorrenza dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti.

ART 3

REGIME GIURIDICO DEI SUOLI

Le aree di proprietà del Soggetto Attuatore incluse entro il perimetro del Piano Attuativo interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, così come individuate nell'elaborato Tav. 4. allegato sotto la lettera ... alla presente convenzione, saranno dagli stessi cedute gratuitamente in proprietà al Comune contestualmente alle opere sulle stesse realizzate, una volta approvato il certificato di collaudo di tali opere.

Le opere di urbanizzazione realizzate saranno consegnate al Comune da parte del Soggetto Attuatore entro novanta giorni dall'avvenuta approvazione del relativo certificato di collaudo.

Le aree interessate dal parco pubblico rimarranno di proprietà della Parrocchia di San Giovanni Battista e saranno dalla stessa mantenute. La Parrocchia si impegna a garantire:

- la fruizione pubblica del parco secondo orari che saranno approvati dall'amministrazione comunale (indicativamente dalla 8,00 alle 20,00),
- la corretta manutenzione del parco.

ART. 4

MODI E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione avranno le caratteristiche definite dai progetti esecutivi approvati che saranno redatti sulla base di quanto previsto dal Piano Attuativo.

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate ed il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà a norma di legge, sulla base di quanto stabilito al precedente art. 2.

La realizzazione degli interventi di interesse privato all'interno del perimetro del Piano Attuativo è condizionata alla contestuale realizzazione ed ultimazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico ad essi connesse secondo il richiamato piano operativo.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nei medesimi termini fissati nel/i permesso/i di costruire relativo/i alle opere di interesse privato cui esse risultano correlate.

L'agibilità/abitabilità degli edifici previsti dal Piano Attuativo potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate le opere di urbanizzazione riconducibili – come sopra detto – ai relativi permessi di costruire. L'ultimazione delle opere di urbanizzazione risulterà da specifica attestazione da redigersi a cura del Direttore dei Lavori in concomitanza con l'emissione dello stato finale.

I Soggetti Attuatori si impegnano a mantenere le opere eseguite in perfetto stato di manutenzione fino alla data di approvazione da parte del Comune del relativo certificato di collaudo.

I Soggetti Attuatori assumeranno la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici che svolgeranno il loro incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano la direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche. La Direzione dei Lavori dovrà consegnare al/i collaudatore/i la documentazione tecnica di rito relativa alle opere di cui sia prevista la cessione all'Amministrazione Comunale.

ART. 5

OPERE A VERDE

Il progetto delle opere a verde dovrà essere oggetto di apposito e specifico permesso di costruire. Nel parco non potranno essere realizzati fabbricati che costituiscano volume edificato ai sensi della vigente normativa regionale e comunale. L'accesso principale al parco avverrà da via Manzoni, attraverso le opere parrocchiali. L'accesso secondario esistente da via Ximenes sarà mantenuto ed aperto al pubblico in occasione di eventi, secondo le modalità e gli orari stabiliti dalla Parrocchia di San Giovanni Battista, in modo da garantire la corretta vigilanza e sorveglianza del parco. La manutenzione e la cura del verde e degli eventuali arredi del parco resta a carico della Parrocchia di San Giovanni Battista, che non potrà alienare a terzi la proprietà dei suoli.

ART. 6

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI PRIVATI

Le opere di interesse privato previste dal Piano Attuativo, attuabili per singoli lotti di intervento, dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del

Regolamento Urbanistico e del Piano medesimo, dei permessi di costruire, nonché delle eventuali prescrizioni in essi contenuti.

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all'intervenuta approvazione degli stralci di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ad essi correlati secondo il piano operativo riportato al precedente articolo 2.

Il contributo dovuto ai sensi degli articoli 183 e seguenti della l.r.t. 65/2014 afferente agli interventi edilizi privati sarà determinato in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire e sarà versato dal Soggetto Attuatore al momento del ritiro dei permessi medesimi. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 185 della citata l.r.t. 65/2014, il contributo commisurato al costo di costruzione non è dovuto per gli alloggi (almeno 6) realizzati in regime di edilizia convenzionata e che pertanto dovranno essere chiaramente individuati negli elaborati progettuali allegati alla/e richiesta/e di permesso.

Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, determinato mediante apposito computo metrico estimativo posto a carico del Soggetto Attuatore, risulti superiore rispetto al calcolo totale dei presunti oneri di urbanizzazione dovuti, il rilascio dei singoli permessi di costruire avverrà in regime di completo scomputo dai relativi oneri di urbanizzazione dovuti, fatta salva ogni verifica in sede di contabilità finale circa la completa esecuzione delle opere previste dal Piano e gli eventuali congruagli dovuti secondo il criterio riportato al precedente articolo 2.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato saranno ultimati entro 3 anni dal rilascio dei rispettivi titoli abilitativi, salvo eventuali proroghe.

ART. 7

EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

Almeno sei degli alloggi realizzati dovranno essere ceduti in regime di edilizia convenzionata.

Per poter aver diritto all'acquisto degli appartamenti di cui al presente articolo, in regime di edilizia convenzionata, i soggetti dovranno possedere i requisiti di cui al "Regolamento per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà sulle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare" approvato con delibera C.C. 28/2015" e che di seguito si riportano:

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea;
- b) avere residenza nel comune di Castiglione della Pescaia da almeno 10 anni o attività lavorativa stabile nel comune di Castiglione della Pescaia da almeno 10 anni (ed impegnarsi a risiedere nell'alloggio acquistato). Il

requisito dovrà essere posseduto al momento della stipula della presente convenzione;

c) non essere titolari, in proprio o in capo ad altri componenti il nucleo familiare, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su immobile a destinazione residenziale ubicato nel territorio nazionale;

d) il prezzo di vendita degli alloggi di cui al presente articolo non potrà essere superiore a quello di mercato per gli alloggi residenziali di caratteristiche analoghe e sarà pari al "Costo di produzione" così determinato:

$$C_p = C_a + C_c + S_t + C_{on} + I + S_c + U_p$$

dove:

C_p = costo di produzione

C_a = Costo dell'area ($\leq 20\% C_c$)

C_c costo di costruzione (determinato secondo il Prezziario Ufficiale delle Opere Pubbliche della Regione Toscana)

S_t = spese tecniche di progettazione e collaudo

C_{on} = Contributo corrisposto al comune ai sensi art. 183 seguenti l.r.t. 65/2014 e limitato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

I = interessi sul capitale finanziario

S_c = spese di commercializzazione

U_p = utile di impresa del soggetto attuatore ($< 20\%$).

Il computo contenente il costo di produzione di cui al presente paragrafo sarà trasmesso all'ufficio urbanistica del comune di Castiglione della Pescaia, che provvederà alla sua validazione;

e) divieto, per l'acquirente, di trasferire la proprietà dell'immobile acquistato o di locare a terzi l'alloggio acquistato per un periodo di tempo non inferiore a 10 (dieci) anni decorrenti dall'atto di compravendita, o dall'attestazione dell'abitabilità dell'alloggio se posteriore;

f) allo scadere dei dieci anni dall'atto di compravendita (o dall'attestazione dell'abitabilità dell'alloggio se posteriore), il soggetto acquirente potrà alienare la proprietà o locare l'alloggio esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui al presente articolo (per quanto concerne il requisito di cui alla precedente lettera b) la residenza dovrà essere posseduta al momento dell'atto di compravendita) ed a prezzi determinati come al precedente punto e), salvo eccezioni relative ad opere di miglioria. Il prezzo di vendita non potrà comunque essere superiore al valore di mercato, a quella data, per alloggi residenziali di caratteristiche analoghe. La locazione dovrà avvenire nel rispetto delle norme di cui alla legge 392/1978 e s.m.i. (o comunque della normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani al momento della stipula del contratto) ed esclusivamente a favore di nuclei familiari che vi trasferiscano la residenza. Tutti i vincoli di cui al presente

punto decadranno decorsi trenta anni dall'attestazione di abitabilità degli immobili.

Il nominativo dei soggetti acquirenti dovrà essere comunicato all'amministrazione comunale almeno trenta giorni prima della stipula del relativo contratto.

Qualora il soggetto attuatore non fosse riuscito ad individuare un numero sufficiente di soggetti acquirenti gli alloggi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo ed in possesso dei requisiti di cui alle precedenti lettere a) b), e c) potrà chiedere al comune di Castiglione della Pescaia l'individuazione di aspiranti acquirenti in possesso dei previsti requisiti. In questo caso l'amministrazione comunale procederà all'individuazione tramite la pubblicazione di un apposito bando. La richiesta di individuazione dei soggetti potrà essere effettuata al comune da parte del soggetto attuatore sin dal momento del rilascio, da parte del comune, del permesso di costruire per la costruzione dei fabbricati. Qualora, a seguito della pubblicazione del primo bando da parte del comune, non fosse possibile individuare almeno sei soggetti interessati all'acquisto ed in possesso dei requisiti di cui alle precedenti lettere a), b) e c), si procederà alla pubblicazione di ulteriori due bandi. In questi ulteriori bandi i requisiti che dovranno essere posseduti dagli aspiranti acquirenti saranno i seguenti:

- avere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea;
- avere residenza nel comune di Castiglione della Pescaia o attività lavorativa stabile nel comune di Castiglione della Pescaia al momento della pubblicazione da parte del comune del bando;
- non essere titolari, in proprio o in capo ad altri componenti il nucleo familiare, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su immobile a destinazione residenziale ubicato nel territorio nazionale.

Decorso il termine di cui al terzo bando pubblicato, gli immobili ancora invenduti potranno essere ceduti a libero mercato.

ART. 8

IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

Il Soggetto Attuatore con la stipula della presente convenzione si impegna per sé ed i suoi aventi causa:

- ad attuare il Piano Attuativo in conformità agli elaborati del Piano stesso e ai singoli permessi di costruire, sulla base dei criteri di attuazione fissati dalla presente convenzione;
- a cedere gratuitamente al Comune le aree interne al Piano Attuativo oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione con le modalità specificate al precedente articolo 3;

- a provvedere alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al Piano Attuativo nei termini stabiliti al precedente articolo 2
- ad assumere il ruolo di stazione appaltante ai fini dell'individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione come specificato al precedente art. 2;
- ad assumere la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici come previsto al precedente art. 4;
- ad assumere a proprio carico gli onorari necessari per effettuare i collaudi delle opere di urbanizzazione che saranno affidati direttamente dall'Amministrazione Comunale
- a sostenere i costi per l'acquisizione dei pareri e nulla osta necessari alla realizzazione dell'intervento;
- a consegnare gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione realizzate, come descritte al precedente art. 2, una volta approvato il relativo certificato di collaudo;
- ad effettuare a propria cura e spese tutti i necessari frazionamenti catastali.

ART. 9

IMPEGNI DEL COMUNE

Il Comune si impegna:

- ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o ad esso correlati, con la massima sollecitudine;
- a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta dei Soggetti Attuatori, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle opere di urbanizzazione, al fine di verificare lo stato di attuazione delle opere in rapporto all'agibilità/abitabilità degli edifici;
- a rilasciare le prescritte autorizzazioni o permessi laddove necessarie.

ART. 10

GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le garanzie fideiussorie relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, articolata come già detto, saranno prodotte dal Soggetto Attuatore prima del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi alle opere di interesse privato cui tali stralci risultano correlati (si veda al riguardo la specifica disciplina prevista al precedente art. 2). Tali garanzie dovranno essere idonee ai sensi dell'art. 103 del D. Lgs. n. 50/2016, a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale. L'importo delle singole garanzie fideiussorie verrà desunto dal progetto esecutivo delle opere di

urbanizzazione correlate allo stralcio funzionale cui la garanzia fideiussoria è connessa.

Il Comune potrà procedere, su istanza del Soggetto Attuatore, a svincoli parziali delle fideiussioni in corso d'opera, a seguito dell'esecuzione di lotti funzionali e funzionanti, previo parere favorevole del collaudatore, per somme non superiori all'80% (ottanta per cento) dell'importo complessivo dei lavori garantiti da ciascuna fideiussione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il Comune potrà disporre delle fideiussioni di cui trattasi, in conformità alla vigente disciplina in materia di lavori pubblici.

Entro sessanta giorni dall'approvazione dei singoli certificati di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate, dovranno essere restituite da parte dell'Amministrazione Comunale al Soggetto Attuatore le relative fidejussioni consegnate all'Amministrazione stessa a garanzia dell'esecuzione delle opere medesime, fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi pendenti dei Soggetti Attuatori nei confronti del Comune.

ART. 11

VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Piano Attuativo, sono di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'A.C..

Le varianti in corso d'opera ai progetti delle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno autorizzate direttamente con apposito provvedimento abilitativo, nel rispetto delle procedure di legge, previa acquisizione del parere degli uffici comunali competenti e degli altri pareri o nulla-osta eventualmente necessari.

Laddove la variante al progetto delle opere di urbanizzazione non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico definito dalla convenzione non sarà necessario modificare la convenzione medesima. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, dovranno essere preliminarmente apportate, con apposito atto, le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.

ART. 12

COLLAUDO, E TRASFERIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo da parte di collaudatori incaricati dal Comune, con onorario a carico del Soggetto Attuatore.

Gli incarichi saranno conferiti dal Comune secondo le procedure di legge con onere a carico del Soggetto Attuatore. Gli onorari verranno direttamente

corrisposti ai professionisti - sia in acconto che a saldo - entro 60 giorni dalla presentazione da parte del Comune delle necessarie notule.

Il Soggetto Attuatore dovrà produrre, prima del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi alle opere di interesse privato cui risultano connessi stralci attuativi delle opere di urbanizzazione (si veda al riguardo la specifica disciplina prevista al precedente art. 2), idonee fideiussioni a garanzia del pagamento degli onorari professionali dovuti ai collaudatori per i collaudi relativi alle opere di cui ai medesimi stralci. Tali fideiussioni dovranno essere a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale.

I compiti dei collaudatori consistono in:

- 1) verifiche in corso d'opera e collaudo tecnico-amministrativo di tutti i lavori;
- 2) verifiche in corso d'opera e collaudo delle apparecchiature elettriche ed elettro-meccaniche.
- 3) verifiche in corso d'opera e collaudo delle opere strutturali;
- 4) verifiche in corso d'opera e collaudo delle opere a verde.

I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo di opere pubbliche. I collaudi dovranno essere conclusi, qualora il relativo esito sia positivo, entro i 90 giorni successivi all'ultimazione dei lavori. Il Soggetto Attuatore è pertanto tenuto, con congruo anticipo rispetto a tale scadenza, a procedere per mezzo di propri tecnici alla verifica e controllo delle pratiche catastali, compresi i tipi di frazionamento debitamente approvati, da consegnarsi in copia all'Amministrazione Comunale con i relativi elaborati. Qualora in sede di collaudo delle opere venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto ai progetti, il Soggetto Attuatore è tenuto ad eliminarli nei modi e tempi fissati dal collaudatore. Trascorso il termine prescritto dal collaudatore senza che il Soggetto Attuatore abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi – se del caso – della fideiussione prestata.

L'approvazione, da parte del Comune, dei certificati di collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro novanta giorni dall'emissione dei certificati medesimi.

Entro tre mesi dall'approvazione del certificato di collaudo le opere realizzate saranno consegnate con apposito atto al Comune.

L'A.C. si riserva la facoltà di procedere all'approvazione di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico favorevole. Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune di Castiglione della Pescaia, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti. Ferma restando la responsabilità del Soggetto Attuatore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione

di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria e della gestione delle stesse.

Con la definitiva consegna delle opere di urbanizzazione realizzate, per le quali risulti approvato il relativo certificato di collaudo, viene trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione straordinaria delle opere medesime nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Le opere saranno comunque coperte da garanzia per la durata di due anni a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art. 1669 Cod. Civ.).

ART. 14

CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia tra le parti, relativa alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, o comunque derivante dalla stessa, è rimessa alla competenza del giudice ordinario del Tribunale di Grosseto.

ART. 15

VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione avrà validità fino al[dieci anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente convenzione].

In ragione della particolare complessità del Piano Attuativo il Comune, alla scadenza del settimo anno dalla data di approvazione del Piano medesimo, si impegna ad effettuare congiuntamente ai Soggetti Attuatori, una ricognizione sul reale stato di avanzamento degli interventi pubblici e privati previsti dal Piano anche al fine di valutare la necessità di rider terminarsi in ordine alle parti eventualmente non ancora attuate.

ART. 16

ASSUNZIONE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per i firmatari, e saranno integralmente trasferiti a qualsiasi altro soggetto mandatario o acquirente che a loro si sostituisca o loro succeda.

Il Soggetto Attuatore o i suoi aventi causa si impegnano pertanto ad inserire negli eventuali mandati e/o atti di trasferimento a terzi di aree ricadenti nel perimetro del Piano Attuativo – e relative quote di edificabilità – e/o di immobili realizzati nell'ambito del Piano medesimo, clausole pattizie mediante le quali il mandatario e/o l'acquirente assume nei confronti della Pubblica Amministrazione tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, trasmettendo alla Pubblica Amministrazione stessa copia delle relative note di trascrizione.

ART. 17

SPESE DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, faranno carico al Soggetto Attuatore, che se le assume.

Ai fini della registrazione si invocano i benefici di cui al D.P.R. 26.04.1986 n° 131.

Castiglione della Pescaia, lì