

**ALLEGATO 2**

**PIANO ATTUATIVO  
AREA DI TRASFORMAZIONE TR01b – BIVIO RONDELLI**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**SCHEMA DI CONVENZIONE  
PIANO ATTUATIVO AREA DI TRASFORMAZIONE “TR01b”**

L'anno duemila \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) questo giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, avanti a me Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto presso il Collegio Notarile di \_\_\_\_\_, senza l'assistenza dei testimoni, cui le parti comparenti, di comune accordo fra loro e con il mio consenso espressamente rinunziano, sono personalmente presenti:

- Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e domiciliato per la carica nel Palazzo Comunale, il quale interviene in qualità di Dirigente del COMUNE DI FOLLONICA, con Sede in Follonica, Largo F. Cavallotti 1 (Ente con codice fiscale 00080490535), autorizzato a rappresentare legalmente e formalmente il suddetto Ente in questo atto in virtù dell'articolo 49 dello statuto Comunale vigente e da deliberazioni del Consiglio Comunale numero \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e da deliberazione della Giunta Comunale numero \_\_\_\_\_ deliberazioni che in copie conformi in unico inserto di allegano sotto "A" omessane lettura per dispensa dei comparenti.

- Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_

- Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_

- Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ quale legale rappresentante della società \_\_\_\_\_

I comparenti della cui identità personale sono certo, premettono che:

- hanno presentato in data ....., prot. n. ....., un progetto di Piano Attuativo, redatto dall'Arch. ..... iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di ..... al n. ....;
- la Giunta Comunale:
  - ha adottato il Progetto di Piano Attuativo ed il relativo schema di convenzione, con deliberazione numero ..... del ....., esecutiva;
  - ha approvato il Progetto di Piano Attuativo ed il relativo schema di convenzione, con deliberazione numero ..... del ....., esecutiva;
  - la suddetta deliberazione di approvazione è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. ..... del .....

I proprietari dei terreni interessati dal progetto di Piano Attuativo, come sopra rappresentati, nel presente atto verranno denominati "soggetto attuatore".

**Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:**

**ART. 1 -**

La narrativa che precede nonché gli atti allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Tutti gli obblighi che il soggetto attuatore assume nei confronti del Comune di Follonica con la firma della presente convenzione, si intendono estesi anche ad eventuali suoi aventi diritto, a qualsiasi titolo.

**ART. 2 – Finalità del piano attuativo**

Il piano attuativo oggetto della presente convenzione è finalizzato all'espansione per compatti urbanistici in attuazione delle previsioni del R.U. vigente, approvato con D.G.C. n. ..... del ....., comprende le seguenti destinazioni d'uso ammesse:

- Residenza per una S.U.L. complessiva di mq. 2.800 e costituita da un numero massimo di n. 20 alloggi;
- Attività non residenziali (commercio e direzionale per una S.U.L. massima di mq. 300).

Il piano attuativo comprende i terreni riportati negli elaborati di progetto, posti in Comune di Follonica e censiti al N.C.T. di Follonica al Foglio 20 particelle

---

per la superficie catastale complessiva di mq. \_\_\_\_\_ (metriquadrati \_\_\_\_\_); sono escluse dalla presente convenzione, ancorchè ricomprese nel progetto urbanistico, le particelle 1655 (di mq. \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_(mq. \_\_\_\_\_) in quanto già oggetto di precedente piano attuativo approvato con D.C.C. n. 97/2000 (Piano Utilizzazione Edilizia – Sottozona C3).

### **ART. 3 – Elaborati del piano attuativo**

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare nelle aree indicate al precedente articolo, gli interventi previsti dal progetto di piano attuativo, rispettando le caratteristiche costruttive, tipologiche e quanto altro indicato negli elaborati del progetto stesso che debbono intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto ancorché non allegati in quanto depositati agli atti:

- Relazioni - Generale - Descrizione Stato Attuale - Descrizione Stato di Progetto
- Relazione Valutazione Effetti Ambientali (V.E.A.)
- Relazione Geologica di fattibilità
- Relazione Tecnica di previsione di Impatto Acustico Ambientale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. n° 1 Stato Attuale – Estratti - Vista Aerea – Planimetria generale – Sezioni
- Tav. n° 1.1 Stato Attuale – Rilievo topografico area con sovrapposizione catastale e individuazione aree da cedere all'A.C.
- Tav. n° 2 Stato Attuale- Vista Generale e Documentazione fotografica
- Tav. n° 3 Stato di Progetto - Parametri NTA – Planimetria generale - Individuazione aree Pubbliche e Private – Sezioni
- Tav. n° 4 Schemi indicativi edificabilità dei lotti
- Tav. n° 5 Rendering e fotoinservimenti
- Relazione Opere di Urbanizzazione
- Progetto Preliminare Impianto Illuminazione con tavola allegata
- Tav. n°1O.U. Opere di Urbanizzazione Aree Pubbliche - Planimetria generale e Segnaletica
- Tav. n°2O.U. Opere di Urbanizzazione Aree Pubbliche - Sezioni - Particolari costruttivi
- Computo metrico opere di urbanizzazione.

### **ART. 4 – Modalità di attuazione dell'intervento**

Le opere di urbanizzazione interne al perimetro del Piano Attuativo, che il soggetto attuatore si impegna a realizzare, sono sommariamente rappresentate dalla viabilità pubblica carrabile, parcheggi pubblici, marciapiedi, verde pubblico e sottoservizi quali impianti fognari, pubblica illuminazione, rete di adduzione energia elettrica, di acqua potabile e gas metano.

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare altresì le opere di adeguamento delle reti pubbliche esistenti (es: fognatura nera, fognatura bianca e acquedotto), esterne all'area del piano attuativo, laddove ritenute necessarie a seguito di pareri espressi dagli Enti competenti in sede di progetto esecutivo.

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione sopra elencate, a totale assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

L'importo delle opere di urbanizzazione medesime sarà quantificato nel computo metrico estimativo da allegare al progetto esecutivo.

Il soggetto attuatore è consapevole che qualora il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dal computo metrico-estimativo suddetto, sarà:

- a) superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti non sarà beneficiario di alcun risarcimento;
- b) inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti è obbligato a versare la differenza, in unica soluzione, al momento del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano resta subordinata all'ottenimento del permesso di costruire gratuito, ai sensi della L.R.T. n. 65/2014, che sarà rilasciato con le modalità di cui agli articoli seguenti.

L'attuazione degli interventi relativi alla realizzazione dei fabbricati previsti dal piano attuativo avverrà mediante il rilascio di unico permesso di costruire oneroso (oneri urbanizzazione secondaria e costo di costruzione) per ogni singolo lotto individuato dal piano di lottizzazione.

#### **ART. 5 – Modi e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate sulla base di specifiche tecniche e prestazionali correnti per le opere comunali dello stesso tipo.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà ottenere l'assenso preventivo, per la parte di competenza, dagli enti erogatori dei servizi a cui il soggetto attuatore si impegna a richiederli ed a depositarli all'Amministrazione Comunale al momento della presentazione.

Il Comune provvederà ad approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione nei termini di legge.

La realizzazione degli interventi di interesse privato all'interno del perimetro del Piano Attuativo è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico, già elencate al precedente art. 4.

La comunicazione di avvenuto inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione è requisito essenziale per il rilascio del/i titolo/i relativo/i all'edificazione dei lotti residenziali e commerciali/direzionali.

L'agibilità/abitabilità degli edifici previsti dal Piano Attuativo potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione sia interne che esterne al Piano Attuativo, di cui al precedente articolo 4.

Con riferimento alla realizzazione del Piano Attuativo in più distinte fasi di intervento si precisa che, nel caso di attuazione differita, l'agibilità/abitabilità degli edifici è comunque condizionata all'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione interne alla medesima nonché all'ultimazione delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Piano Attuativo fatte salve le fattispecie riportate ai due comma successivi.

Non saranno di pregiudizio al conseguimento dell'agibilità/abitabilità eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Piano, insistenti su aree non di proprietà del soggetto attuatore, qualora il Comune non abbia provveduto a mettere a disposizione dello stesso le aree occorrenti in tempo utile.

Il soggetto attuatore assumerà la Direzione dei 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 tutta la documentazione tecnica di rito, comprensiva di disegni tecnici relativa alle opere di cui sia prevista la cessione all'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 6 – Impegni del soggetto realizzatore**

Il soggetto attuatore, con la stipula della presente convenzione, si impegna:

- a garantire la disponibilità delle aree di cui alle particelle 1655 e \_\_\_\_\_ al fine di realizzare le opere di urbanizzazione di raccordo tra Via Casetta Pecorai e Via Monte Pasubio;
- a provvedere alla progettazione delle opere di urbanizzazione relative al Piano Attuativo;
- ad assumere la Direzione dei Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici come previsto al precedente art. 4;
- ad assumere a proprio carico gli onorari necessari per i collaudi delle opere di urbanizzazione, che saranno affidati dal Comune di Follonica;
- a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione realizzate, come descritte al precedente art. 2, una volta approvato il relativo certificato di collaudo;
- a proporre il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in maniera da non modificare la previsione degli accessi carrabili e pedonali che le tavole di progetto riportano in Via Monte Pasubio e in Via Casetta Pecorai.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì, qualora il Comune nella fase esecutiva delle opere di urbanizzazione ritenga necessario modificare la destinazione delle aree pubbliche, alla realizzazione delle modifiche a propria cura e spese sulla base di specifiche tecniche e prestazionali correnti per le opere comunali dello stesso tipo.

#### **ART. 7– Cessione di aree**

Il soggetto attuatore con il presente atto cede gratuitamente al Comune, che accetta, la proprietà delle aree oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione interne alla lottizzazione, per una superficie catastale complessiva di mq..... circa, meglio individuate nella tavola grafica di progetto n. 1.1 denominata “Stato attuale – rilievo topografico con sovrapposizione catastale e indiv.ne aree da cedere all’A.C.” che allegate al presente atto, ne diventa parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Compartenti con me ....., omessane la lettura delle parti leggibili per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle. Tale area risulta così individuata:

Dati Catastali: al NCT del Comune di Follonica il terreno è rappresentato nel foglio di mappa..... dalle particelle n° .....intestate a .....

Provenienza:.....

Si da atto che il soggetto attuatore ha effettuato le necessarie operazioni catastali per il cambiamento culturale e la corretta classificazione delle aree specificate al precedente comma, in relazione alla funzione pubblica che alle aree stesse il piano attuativo attribuisce.

#### **ART. 8 – Garanzie per l’ esecuzione delle opere di urbanizzazione**

A garanzia della piena ed esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione di propria competenza, il soggetto attuatore fornirà, all’atto del rilascio del relativo permesso di costruire, idonea fideiussione ai sensi dell’ art. 75, comma 3, del D. Lgs. N. 163/2006, a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escusione del debitore principale, per un importo complessivo corrispondente a quello delle opere di urbanizzazione, maggiorato del 20% a copertura dei maggiori costi dovuti per IVA e oneri progettuali a carico dell’A.C., da eseguire in regime di convenzione risultante dal progetto esecutivo approvato.

Il Comune potrà procedere, su istanza del soggetto attuatore, allo svincolo parziale della fideiussione 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.

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

Entro sessanta giorni dall’ approvazione del certificato di collaudo, dovranno essere restituite da parte dell’Amministrazione Comunale al soggetto attuatore tutte le fideiussioni consegnate all’ Amministrazione stessa a garanzia dell’ esecuzione delle opere, fermo restando l’ accertamento di eventuali obblighi pendenti del soggetto realizzatore nei confronti del Comune.

In caso di mancato rispetto degli impegni assunti, il soggetto attuatore autorizza il Comune a disporre dell’importo garantito con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l’esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per il pagamento ed i prelievi che il Comune dovrà fare.

Gli obblighi del fidejussore nei confronti del Comune restano validi fino a quando il Comune stesso non avrà emesso apposita dichiarazione liberatoria e ciò anche quando la fideiussione non venisse rinnovata alla scadenza per qualsiasi motivo o al fidejussore non venisse pagato dal soggetto attuatore il corrispettivo pattuito per la polizza fidejussoria.

Il soggetto attuatore si impegna, comunque, a reintegrare la garanzia suddetta qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di eventuali inadempienze, o nel caso previsto al successivo articolo.

Si da atto che nel contratto fidejussorio sono inseriti obblighi e prevista la specifica clausola che impegna l’Istituto fidejussore a soddisfare l’obbligazione su semplice richiesta del Comune garantito, con l’esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell’articolo 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

#### **ART. 9 – Collaudo, consegna e trasferimento delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo da parte di un collaudatore incaricato del soggetto attuatore, con onorario a carico del medesimo, che dovrà avere i requisiti fissati dall'Art. 141 del D.Lgs n. 166/2006.

Il collaudatore incaricato dovrà ottenere espresso gradimento da parte dell'Amministrazione Comunale.

I compiti del collaudatore nominato consistono in:

- verifiche in corso d' opera e collaudo tecnico-amministrativo e statico di tutti i lavori;
- verifiche in corso d' opera e collaudo delle apparecchiature elettriche ed elettro-meccaniche e di ogni altro impianto.

I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo di opere pubbliche.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere concluso nei sei mesi successivi all' ultimazione dei lavori. I collaudi delle opere elettriche, elettro-meccaniche ed in cemento armato dovranno essere conclusi entro tre mesi dalla realizzazione delle stesse. I realizzatori delle opere sono pertanto tenuti, 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 relativi elaborati.

Qualora in sede di collaudo delle opere venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto ai progetti, i realizzatori delle opere saranno tenuti ad eliminarli nei modi e nei tempi fissati dal collaudatore.

Trascorso il termine prescritto dal collaudatore senza che il soggetto realizzatore delle opere abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi – se del caso – della fideiussione prestata.

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

L'esito del collaudo darà luogo alla determinazione del valore ultimo delle opere realizzate.

#### **ART. 10 – Manutenzione opere di urbanizzazione**

Il soggetto attuatore si obbliga a sostenere gli oneri relativi alla gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria e quanto altro necessario a garantire l'efficienza delle opere e delle aree indicate ai precedenti articoli nel periodo di validità della presente convenzione.

Sono integralmente a carico del soggetto attuatore, o suoi aventi causa, le responsabilità per danni a persone o cose occorse nelle aree comunali di cui sopra, derivanti da scarsa o cattiva manutenzione delle aree medesime.

#### **ART. 11 – Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati**

Le opere di interesse privato previste dal Piano Attuativo dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Piano Strutturale, del Regolamento Urbanistico e del piano medesimo, dei permessi di costruire, nonché delle eventuali prescrizioni in essi contenuti.

Il rilascio del/i permesso/i di costruire è/saranno subordinato/i all'avvenuto inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione interne al perimetro del Piano.

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione afferente agli interventi edilizi privati sarà determinato in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

Gli interventi oggetto della presente convenzione, dovranno essere comunque realizzati e completati entro il termine di 10 anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

#### **ART. 12 – 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 consuntivi dell' A.C..

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, sono di competenza degli organismi tecnici dell' A.C. e costituiranno automatico aggiornamento della convenzione.

Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico non sarà necessario modificare la presente convenzione. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti

variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate, con apposito atto da parte della Giunta Comunale, le dovute modifiche/integrazioni alla presente convenzione.

### **ART. 13 – Abitabilità/Agibilità degli edifici**

L'agibilità potrà essere rilasciata per ogni singolo edificio, terminato e completo dei servizi ad esso afferenti, solo dopo l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle relative agli allacciamenti ai pubblici servizi.

Resta inteso che il collaudo suddetto interesserà esclusivamente le predette opere e non dovrà riguardare il funzionamento dei pubblici servizi ai quali tali opere vengono ad essere allacciate.

Il soggetto attuatore si obbliga a:

- non modificare le destinazioni d'uso previste per i fabbricati o parti di essi senza prima avere ottenuto la relativa autorizzazione comunale;
- utilizzare i fabbricati solo successivamente al rilascio dei relativi certificati di abitabilità.

### **ART. 14 – Clausole da trascrivere nei contratti**

Il soggetto attuatore si obbliga ad inserire nei contratti di alienazione degli immobili realizzati all'interno dell'area di intervento la seguente clausola:

“L'acquirente è pienamente consapevole che non è e sarà possibile realizzare alcuna nuova apertura nelle recinzione, muri perimetrali e comunque alterare le strutture di confine con le aree pubbliche per aprire passaggi pedonali e/o carrabili di qualunque genere e tipologia”.

Nel caso in cui procuri in qualunque modo tale passaggio sulle aree pubbliche, l'Amministrazione comunale provvederà ad intimare l'immediata remissione in pristino con facoltà di procedere coattivamente alla chiusura dei passaggi abusivamente realizzati.

### **ART. 15 – Validità della convenzione**

La presente convenzione avrà validità di 10 anni con scadenza il \_\_\_\_\_, fermi restando gli impegni assunti dalle parti al precedente art. 13 circa i tempi di ultimazione degli interventi.

Nel caso in cui tale termine venga superato, si avrà la decadenza della convenzione per le parti non realizzate, fermo restando ogni diritto del Comune alla acquisizione gratuita delle aree e degli immobili non ultimati ed alla non restituzione delle somme versate o garantite per oneri di urbanizzazione.

### **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 suo aente causa, si impegna pertanto ad inserire negli eventuali mandati e/o atti di trasferimento a terzi di aree edificabili a seguito dell'attuazione del Piano Attuativo, specifiche clausole 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 – 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. 18 – Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione**

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.