

SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
PIANO ATTUATIVO COMPARTO "TR09"

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 gli infrascritto comparente col mio consenso, rinuncia.

Sono presenti i Sig.ri:

_____ nato a _____ il _____ residente in _____

quale Presidente del Consorzio dei proprietari ricompresi nelle aree indicate, denominato "Consorzio via Isole Eolie" con sede in Follonica (GR) via dell'Industria 1070, P.Iva 01557100532, quale titolare del Piano di Lottizzazione dei terreni compresi nel comparto TR09, identificati all'Agenzia del Territorio di Grosseto Catasto Terreni del Comune di Follonica al Foglio 30 particelle 584-354-582-405-406-408-311 e Foglio 31 particelle 208-674-419-420-425-428-690-691-715-427-426-423-207-695-806-804-808-24-541-424-692-787-

della cui identità personale sono certo, premettono che:

hanno presentato in data _____, prot. n. _____, un progetto di Piano di Lottizzazione, redatto dall'Architetto Davide Meiattini, con studio a Follonica in via Gorizia 7/d, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.145:

la Giunta Comunale:

ha adottato il Progetto di Piano di Lottizzazione ed il relativo schema di atto d'obbligo, con deliberazione numero _____ del _____, esecutiva;

ha approvato il Progetto di Piano di Lottizzazione ed il relativo schema di atto d'obbligo, 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 di lottizzazione, come sopra rappresentati, nel presente atto verranno denominati "soggetto attuatore".

Tutto ciò premesso, il soggetto attuatore come sopra costituito si impegna unilateralmente nei confronti del Comune di Follonica e si obbliga:

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 sottoscrizione del presente atto d'obbligo, si intendono estesi anche ad eventuali suoi aventi diritto, a qualsiasi titolo.

ART. 2 – Finalità del piano attuativo

Il piano di lottizzazione oggetto della presente atto d'obbligo è finalizzato all'espansione per comparti urbanistici in attuazione delle previsioni del R.U. vigente, approvato con D.C.C. n. del, comprende le seguenti destinazioni d'uso ammesse:

- Residenza per una S.U.L. complessiva di mq. 4600 costituita da un numero massimo di n.38 alloggi da realizzarsi;
- Commerciale/Direzionale per una S.U.L. complessiva di mq. 300;
- Servizi per una S.U.L. complessiva di mq. 300;

in n. 6 lotti edificabili, e prevede la realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione sia interne che esterne al comparto di edificazione.

Il piano di lottizzazione comprende i terreni riportati negli elaborati di progetto e posti in Comune di Follonica, censiti al C.T. di Follonica al Foglio 30 particelle 584-354-582-405-406-408-311 e Foglio 31 particelle 208-674-419-420-425-428-690-691-715-427-426-423-207-695-806-804-808-24-541-424-692-787 per la superficie catastale complessiva di mq. 40662,00 (metriquadrati quarantamilaseicentosessantadue/00).

ART. 3 – Elaborati del piano attuativo

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare nelle aree sopra indicate, 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:

- Relazione Generale;
- Relazione Opere di Urbanizzazione;
- Documento Preliminare Assoggettabilità a VAS;
- Relazione Paesaggistica;
- Relazione Geologica di Fattibilità
- Computo metrico TR09A e parcheggio fuori comparto;
- Computo metrico TR09B;
- Relazione tecnica di previsione di Impatto Acustico Ambientale;
- Relazione Fattibilità Archeologica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. All. 1 – Parcellare di esproprio e aree pubbliche da cedere;
- Tav. A1 – Estratti e Previsioni;
- Tav. A2 – Planimetria e profili stato attuale;
- Tav. B1 – Stato di progetto, planimetria generale;
- Tav. B2 – Ipotesi planivolumetrico di progetto;
- Tav. C1 – Opere di Urbanizzazione: fognatura bianca, nera, acquedotto;
- Tav. C2 - Opere di Urbanizzazione: pubblica illuminazione, rete enel, gas, telefono;
- Tav. C3 – Viabilità e segnaletica;
- Tav. C4 – Planivolumetrico e vincoli;
- Scheda Norma;
- Verifica Compatibilità - Scheda Norma.

ART. 4 – Modalità di attuazione dell'intervento

Le opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del Piano Attuativo sommariamente consistono in:

- Parcheggi pubblici, marciapiedi, verde pubblico e sotto servizi quali impianti fognari, pubblica illuminazione, rete di adduzione energia elettrica, di acqua potabile, gas metano e telefonia.
- Sistemazione area esterna al comparto edificatorio, con sistemazione superficiale come da elaborati di progetto, piantumazione, pubblica illuminazione.

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

Il soggetto attuatore in ottemperanza a quanto prescritto in sede di conferenza paesaggistica del 13 marzo 2019 e in particolare dalle indicazioni espresse nel parere della Soprintendenza al paragrafo "Area a Parcheggio", dovrà realizzare le **nuove aree di sosta e parcheggio**:

- sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la spiaggia e la pineta, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
- Ponendole al di fuori dei sistemi dunali;
- con materiali coerenti con il contesto paesaggistico.

Le nuove aree di sosta e parcheggio non dovranno comportare:

- aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificio ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;
- frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano;
- alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;
- detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.

Il soggetto attuatore è pienamente consapevole che gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

In merito alle sistemazioni esterne in ottemperanza a quanto prescritto in sede di conferenza paesaggistica del 13 marzo 2019 e in particolare dalle indicazioni espresse nel parere della Soprintendenza al paragrafo "sistemazioni esterne", il soggetto attuatore, in fase di presentazione della progettazione esecutiva e di richiesta dell'autorizzazione paesaggistica, dovrà:

Presentare un progetto delle sistemazioni esterne per le aree ricadenti all'interno del perimetro vincolato. I margini del lotto di intervento rappresentano lo spazio di relazione tra area pubblica e area privata. Pertanto, essendo spazi fondamentali nella mediazione tra diversi tipi di paesaggio richiedono un'adeguata progettazione. L'uso della vegetazione compreso il mantenimento della configurazione attuale come elemento fondante di tali spazi dovrà garantire una adeguata connessione tra aree diverse, producendo un effetto di mitigazione di elementi emergenti nel paesaggio.

Studiare una composizione adeguata al luogo che tenga conto del sistema di relazioni visive tra tutti gli spazi che si vanno a connettere anche al di fuori della zona edificata

Favorire la connessione dello spazio aperto che si sta progettando agli altri spazi aperti del contesto più immediato ma anche di un contesto ampio evitando di dar luogo a spazi isolati e frammentati

Effettuare scelte botaniche che si rifacciano all'uso di specie autoctone indigene e naturalizzate di specie non invasive di specie locali e/o in via di estinzione di specie di grado di partecipare al mantenimento / incremento della biodiversità di specie caratteristiche di adattabilità e residenza nel tempo.

Accompagnare la progettazione esecutiva con un piano di manutenzione che consenta di mantenere nel tempo funzionalità e qualità dello spazio vegetale: esso deve indicare gli interventi necessari alla manutenzione di garanzia e ordinaria e la loro cadenza (tempistica e modalità di potatura degli alberi e arbusti, cura del manto erboso ecc)

Prestare attenzione ai sistemi di illuminazione e di arredo laddove previsti perché rispondano non solo alle proprie funzioni specifiche ma anche alla leggibilità dei caratteri del luogo.

L'importo delle opere di urbanizzazione medesime, come quantificato nei computi metrici estimativi, di cui al progetto di massima allegato al Piano Attuativo sopra indicato approvato con deliberazione G.C. n. del ammonta ad Euro 567.881,85 (cinquecentosessantasettemilaottocentottantuno,85)

Il soggetto attuatore è consapevole che l'importo di tale progetto per la parte relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere variato sia a seguito di un maggiore sviluppo del progetto stesso sia per le modifiche che potranno essere richieste sulla base di indicazioni e prescrizioni dettate dagli uffici competenti del comune o da altri enti, qualora soggetto alla loro autorizzazione/nulla osta.

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

- a) sarà superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, non sarà beneficiario di alcun risarcimento;
- b) sarà inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti sarà obbligato a versare la differenza, al momento del rilascio del primo titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, sia interne che esterne, così come la realizzazione delle opere a carattere generale di interesse privato, resta subordinata all'ottenimento del permesso di costruire gratuito, 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, salvo conguaglio per gli oneri di urbanizzazione primaria se dovuti in riferimento alla sopra citata lett. b.) per ogni singolo lotto individuato dal piano di lottizzazione).

La S.U.L. indicata nelle tavole di progetto per ogni singolo lotto individuato è da considerarsi come quella massima ammissibile. Pertanto in sede di progettazione potranno essere introdotte modifiche, ma non incrementi, alla S.U.L. stessa derivanti da specificazione esecutiva dei progetti edilizi, che non costituiranno variante al piano attuativo purché rimanga invariata l'impostazione generale e l'impianto urbanistico del piano stesso.

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, interne ed esterne al perimetro del Piano Attuativo, potrà essere presentato al Comune unitamente a quello delle opere di interesse privato; i progetti suddetti dovranno 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 delle opere di urbanizzazione e, qualora sussistono i presupposti, a rilasciare il relativo Permesso di Costruire nei termini di legge.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite prima o contestualmente agli interventi previsti nel/i permesso/i di costruire relativo/i alla realizzazione delle opere di interesse privato.

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 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 previste dal Piano Attuativo, fatto salvo quanto riportato al comma successivo.

Non saranno di pregiudizio al conseguimento dell'agibilità/abitabilità eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Piano Attuativo insistenti su aree di proprietà comunale, qualora il Comune, pur avendone la disponibilità, non abbia provveduto a metterle a disposizione del soggetto attuatore 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 alla Amministrazione Comunale.

ART. 6 – Impegni del soggetto realizzatore

Il soggetto attuatore con la stipula del presente atto unilaterale d'obbligo si impegna:

- a provvedere alla progettazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne 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 direttamente dal soggetto attuatore come previsto dal successivo art.9.;

- 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 con le prescrizioni impartite dal Comune di Follonica e degli altri enti e gestori coinvolti. Gli eventuali maggiori costi che si dovessero verificare in fase di progettazione esecutiva per tali integrazioni/prescrizioni dovranno essere assunti in carico completamente dal soggetto attuatore.
- Ad assumere a proprio carico od ai suoi aventi causa la manutenzione ordinaria delle aree verdi, anche successivamente all'approvazione del collaudo e presa in carico da parte del Comune secondo un piano di manutenzione che dovrà essere concordato con il Comune di Follonica prima del collaudo stesso o della cessione delle aree.

Il soggetto attuatore consorzio Via Isole Eolie, come sopra costituito e rappresentato, si obbliga altresì, nel procedimento di esproprio dei terreni e degli immobili dei proprietari non aderenti al presente atto d'obbligo, identificati dal "piano parcellare" in allegato sotto la lettera "___" a mettere a disposizione le somme necessarie per l'espropriazione, nessuna esclusa, per concludere il suddetto procedimento quali, in maniera non esaustiva, quelle peritali, quelle per la corresponsione delle determinate indennità di espropriazione e di occupazione d'urgenza, qualora ne ricorrano i presupposti di legge, quelle per le successive pratiche catastali e di registro (frazionamenti, fusioni, trascrizioni, ecc.). Il versamento delle suddette somme dovrà essere effettuato, entro 30 giorni dalla richiesta dell'amministrazione comunale, prima dell'emanazione del decreto di esproprio ovvero prima della sottoscrizione del rogito in caso di accordo bonario e accettazione dell'indennità provvisoria.

Per la determinazione dell'indennità si procederà tramite la costituzione di una terna di tecnici nominati uno dall'Amministrazione Comunale, uno dal Consorzio proponente il piano attuativo e uno, qualora disponibili, dai soggetti espropriati; in caso di mancata disponibilità da parte dei soggetti espropriati, il terzo tecnico sarà nominato di comune accordo tra il tecnico nominato dal comune e il tecnico nominato dal Consorzio.

ART. 7– Cessione di aree

Il soggetto attuatore con il presente atto si impegna a cedere gratuitamente al Comune alla conclusione e collaudo delle opere di urbanizzazione e comunque non oltre 3 anni dalla sottoscrizione del presente atto, previa formale comunicazione all'A.C., la proprietà delle aree oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione interne alla lottizzazione, per una superficie catastale complessiva di mq. 15.650, meglio individuate nella tavola grafica di progetto Tav. B1 allegata al Piano Attuativo approvato con D.C.C. n. _____ del _____.

Tale area risulta così individuata:

nel foglio di mappa 30 dalle particelle n° 584-354/a-354/d-354/c intestate a Tagliaferri Mauro;

nel foglio di mappa 30 dalle particelle n° 405/a-405/d/406/a intestate a Tagliaferri Lirio;

nel foglio di mappa 31 dalle particelle n° 208/a-208/b-208/c-208/d intestate a Fiorentino Vincenzo;

nel foglio di mappa 31 dalla particella n° 419/b intestata a Giovannetti Mirna e Giovannetti Osvaldo;

nel foglio di mappa 31 dalla particella n° 420/b intestata a Della Bona Giancarlo e Redi Lelia;

nel foglio di mappa 31 dalle particelle n° 428/a-428/c intestate a Pardini Gigliola e Pardini Vasco;

nel foglio di mappa 31 dalle particelle n° 715/a-715-b-427/b-427/c- intestate a De Stasio Giovanni;

nel foglio di mappa 31 dalla particella n° 426/a intestata a De Stasio Giovanni e Radi Mariella;

nel foglio di mappa 31 dalle particelle n° 423/a-207/a-695/a intestate a Creatini Roberto-Pellegrinetti Sandro e Salvadori Silvia;
nel foglio di mappa 31 dalle particelle n° 424/a-692/a intestate a Panerati Mirella;
nel foglio di mappa 31 dalla particella n° 806/a intestata a Grandi Sergio e Ferri Maria Teresa;
nel foglio di mappa 31 dalla particella n° 804 intestata a Parrini Alberto;
nel foglio di mappa 31 dalla particella n° 808 intestata a Tronconi Liviana e Tronconi Luana;
nel foglio di mappa 31 dalle particelle n° 24-541 intestate a Tronconi Liviana e Carboni Salvatore.

Il soggetto attuatore dichiara la piena disponibilità (fatta eccezione di quelle aree oggetto di possibile procedimento espropriativo) di tutte quelle aree oggetto di cessione al comune e che le stesse sono libere da vincoli, ipoteche o altre trascrizioni pregiudizievoli al diritto di proprietà, garantendone la piena proprietà quanto la legittima provenienza.

Il soggetto attuatore si obbliga, per le aree specificate ai precedenti comma, ad effettuare le necessarie operazioni catastali per il cambiamento colturale e la corretta classificazione in relazione alla funzione pubblica che alle aree stesse sarà attribuita. La cessione verrà completata dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione

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, a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, per un importo complessivo corrispondente a quello delle opere di urbanizzazione da eseguire e risultante dal progetto esecutivo approvato.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con il presente atto, 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, il soggetto attuatore richiederà all'Amministrazione Comunale la restituzione di 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 fidejussione 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 dà atto che nel contratto fidejussorio saranno inseriti obblighi e sarà 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 in corso d'opera da parte di un collaudatore incaricato del soggetto, l'onorario a carico del medesimo, e non dovrà incorrere nelle cause di incompatibilità di cui all'art.102 comma 7 del D.Lgs 50/2016

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

In particolare il professionista incaricato dovrà verificare:

L'esecuzione dell'opera a regola d'arte, e la rispondenza delle stesse alle prescrizioni tecniche stabilite dal progetto delle opere di urbanizzazione ed dalla normativa specifica di settore.

Le visite di collaudo in corso d'opera saranno eseguite secondo la cadenza che il collaudatore riterrà adeguata e comunque durante le fasi delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione.

Delle visite dovrà essere redatto processo verbale e dovrà essere verificato in particolare che :

Le opere delle fognature nere e dell'acquedotto siano conformi alle prescrizioni tecniche impartite dall'Ente Gestore "Acquedotto del Fiora" e dall'ATO.

Tutte le infrastrutture dei sottoservizi siano realizzate secondo le prescrizioni del progetto e degli Enti erogatori.

La qualità e quantità dei materiali impiegati.

Nel caso che, durante le visite, dovessero essere rilevate carenze o mancanze che pregiudichino il buon esito dei lavori o la funzionalità delle opere il collaudatore potrà richiedere l'attuazione di tutte le misure necessarie, senza che ciò comporti aggravii di spesa per l'Amministrazione Comunale.

Il collaudatore dovrà acquisire ed allegare all'atto finale di collaudo gli elaborati di definitiva consistenza delle opere, le certificazioni dei materiali utilizzati, le dichiarazioni di conformità degli impianti.

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 del presente atto d'obbligo, dovranno essere comunque realizzati e completati entro il termine di 10 anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto.

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 del presente atto.

Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico non sarà necessario modificare il presente atto. 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 agli impegni assunti.

ART. 13–Agibilità degli edifici

L'agibilità potrà essere attestata 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 agibilità.

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 non sarà possibile realizzare alcuna nuova apertura nella 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”.

Dichiara altresì di essere informato che nel caso in cui si procuri in qualunque modo tale passaggio sulle aree pubbliche, l'Amministrazione comunale intimerà l'immediata remissione in pristino con facoltà di procedere coattivamente alla chiusura dei passaggi abusivamente realizzati.

ART. 15 - Validità degli impegni assunti con il presente atto.

L'atto unilaterale d'obbligo avrà validità di 10 anni dalla data di sottoscrizione, fermi restando gli impegni assunti al precedente art. 5-9 e 13 circa i tempi di ultimazione degli interventi.

Nel caso in cui tale termine venga superato, si avrà la decadenza dell'atto stesso 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 avente 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 dell'atto unilaterale d'obbligo

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.