

## **Schema di convenzione**

### **relativa al piano di lottizzazione dell'area di trasformazione TR01a**

\* \* \*

#### **Repubblica Italiana**

L'anno ....., il giorno ....., del mese di ....., in ....., dinanzi a ....., sono personalmente presenti:

- ....., nato a ....., il ....., domiciliato per la carica in Follonica, presso il Palazzo Comunale, Largo F. Cavallotti n. 1, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nell'interesse ed in rappresentanza del Comune di Follonica (C.F. 00080490535), in qualità di Dirigente del Comune medesimo, autorizzato a rappresentarlo legalmente e formalmente ....., che si allega al presente atto con la lettera A);

- da una parte -

- ....., nato a ....., il ....., domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nell'interesse ed in rappresentanza del Consorzio Centro Commerciale Follonica (C.F.: .....), di cui è Presidente e legale rappresentante, con sede legale in Follonica, Via del Fonditore n. 260;

- ....., nato a ....., il ....., domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nell'interesse ed in rappresentanza della Società ..... (C.F.: .....), di cui è ....., con sede legale in .....

- ....., nato a ....., il ....., domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nell'interesse ed in rappresentanza della Società ..... (C.F.: .....), di cui è ....., con sede legale in .....

- ....., nato a ....., il ....., domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma

nell'interesse ed in rappresentanza della Società ..... (C.F.: .....), di cui è ....., con sede legale in .....

- ..... (C.F.: .....), nato a ....., il ....., residente in .....

- ..... (C.F.: .....), nato a ....., il ....., residente in .....

- ..... (C.F.: .....), nato a ....., il ....., residente in .....

.....;

.....;

.....;

- dall'altra parte -

I componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo,

**premettono che**

**a)** il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica individua l'area di trasformazione TR01 e, all'interno di essa, il sub comparto TR01a ed il sub comparto TR01b;

**b)** relativamente al sub comparto TR01b, fu sottoscritta la convenzione in data 13.5.2016, rep. n. 42200;

**c)** con deliberazione n. 36 del 29.6.2023, il Consiglio Comunale di Follonica ha approvato il nuovo Piano Unitario di Intervento (P.U.I.), relativo all'intera area di trasformazione TR01, secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico;

**d)** in data 6.7.1991, fu costituito il Consorzio Centro Commerciale Follonica, fra i proprietari di appezzamenti di terreno edificabile posti in località Le Spianate;

**e)** le Società e le persone fisiche che sottoscrivono il presente atto aderiscono al Consorzio Centro Commerciale Follonica e sono proprietarie di parte dei terreni compresi all'interno dell'area di trasformazione TR01a, come più avanti sarà precisato;

**f)** in data 25.7.2023 prot. n. 31377 e successive integrazioni prot. n. 33445 del 9.8.2023, prot. n. 35859 del 31.8.2023, prot. n. 43304 del 17.10.2023, prot. n. 51603 del 14.12.2023, prot. n. 7915 del 27.02.2024, prot. n. 51511 del 06.11.2024 e prot. n. 53682 del 19.11.2024, il Consorzio Centro Commerciale Follonica ha presentato al Comune di Follonica un progetto di piano di lottizzazione relativo all'area di trasformazione TR01a;

**g)** in merito al suddetto progetto di piano di lottizzazione, il Comune di Follonica ha emanato i seguenti atti:

.....  
.....

**h)** il piano di lottizzazione relativo all'area di trasformazione TR01a è divenuto efficace .....

**i)** con ....., il Comune di Follonica ha approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del piano di lottizzazione dell'area di trasformazione TR01a, presentato dai soggetti che sottoscrivono la presente convenzione;

**l)** con ....., il Comune di Follonica ha approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica dei lavori di manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile della ex casa cantoniera, in accordo con l'ANAS, presentato dai soggetti che sottoscrivono la presente convenzione;

**m)** con ....., il Comune di Follonica ha approvato il documento di fattibilità delle alternative progettuali dell'attraversamento ferroviario, di cui all'art. 2 dell'allegato 1.7 del D.Lgs. n. 36/2023, presentato dai soggetti che sottoscrivono la presente convenzione;

**n)** con comunicazioni prot. n. 16185 del 30.05.2022, prot. n. 25673 dell'08.10.2024 e prot. n. 29454 del 19.11.2024, allegati al presente atto alla lettera B), Acquedotto del Fiora Spa ha espresso parere favorevole alla proposta di piano di lottizzazione in oggetto, con prescrizione di esecuzione, a carico del Soggetto Attuatore, delle opere occorrenti per realizzare la necessaria estensione di rete;

tutto ciò premesso,

**si conviene e si stipula quanto segue**

**Art. 1 - Recepimento delle premesse.**

Le premesse che precedono, nonché gli allegati, formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

**Art. 2 - Aree comprese nel piano di lottizzazione.**

Le aree comprese nel perimetro del piano di lottizzazione dell'area di trasformazione TR01a sono descritte negli elaborati *Tav.01 Ubicazione e parcellare int04* ed *Elab. 35 Tabella proprietà comparto.percentuale, rendita.visure int03* del medesimo piano di lottizzazione, e sono così individuate al catasto:

**proprietà PAM PANORAMA S.P.A.**

Foglio 20

p.lla 59 mq 112, p.lla 311 mq 3.010, p.lla 752 mq 1.445, p.lla 1269 mq 1.190, p.lla 1626 mq 20, p.lla 2079 mq 975, p.lla 2080 mq 251, p.lla 2082 mq 450, p.lla 2083 mq 2.175, p.lla 2084 mq 15, p.lla 2085 mq 525, p.lla 2088 mq 705, p.lla 2089 mq 335, p.lla 2090 mq 1.410, p.lla 2091 mq 1.010, p.lla 2092 mq 660, p.lla 2093 mq 160, p.lla 2109 mq 165, p.lla 2110 mq 156, p.lla 2119 mq 10, p.lla 2120 mq 14, p.lla 2121 mq 220, p.lla 2122 mq 55, p.lla 2135 mq 107, p.lla 2136 mq 10, p.lla 2137 mq 1.940, p.lla 2138 mq 110, p.lla 2143 mq 430 , p.lla 2144 mq 2.180 , p.lla 2145 mq 495, p.lla 2153 mq 1.090, p.lla 2154 mq 480, p.lla 2155 per porzione mq 140, p.lla 2156 mq 370, p.lla 2157 mq 126, p.lla 2162 mq 535, p.lla 2163 mq 70, p.lla 2165 mq 730, p.lla 2166 mq 10, p.lla 2167 mq 2.430, p.lla 2168 mq 140;

**proprietà UNICOOP TIRRENO SOC. COOP**

Foglio 20

p.lla 1247 mq 5.565, p.lla 1251 mq 4.810, p.lla 1267 mq 70, p.lla 1275 mq 49, p.lla 2116 mq 492, p.lla 2117 mq 122, p.lla 2118 mq 10, p.lla 2132 mq 4.525, p.lla 2133 mq 41, p.lla 2134 mq 75, p.lla 2148 mq 710, p.lla 2149 mq 4.310, p.lla 2164 mq 305;

**proprietà Sig.ra Zanaboni Cinzia, Sig. Zanaboni Leonardo, Sig. Zanaboni Valeriano**

Foglio 20

p.lla 2095 mq 45, p.lla 2096 mq 50, p.lla 2097 mq 105, p.lla 2098 mq 10, p.lla 2099 mq 25, p.lla 2100 mq 54, p.lla 2101 mq 1, p.lla 2102 mq 3.750, p.lla 2103 mq 1.400, p.lla 2104 mq 2.990, p.lla 2105 mq 5, p.lla 2106 mq 110, p.lla 2107 mq 2.235, p.lla 2114 mq 93, p.lla 2115 mq 30, p.lla 2159 mq 4.920, p.lla 2160 mq 640;

proprietà Sig.ra Annibale Clotilde, Sig. Busiello Mariano, Sig.ra Pellegrino Adele, Sig. Zaccariello Angelo, Sig. Zaccariello Raffaele

Foglio 20

p.lla 2112 mq 445, p.lla 2113 mq 115, p.lla 2123 mq 440, p.lla 2124 mq 925, p.lla 2125 mq 80, p.lla 2126 mq 755;

proprietà Soc. NANE IMMOBILIARE Srl

Foglio 20

p.lla 2151 mq 875, p.lla 2152 mq 260;

proprietà LATAVOLAROTONDA SRL e Sig.ra Passero Luisa

Foglio 20

p.lla 2128 mq 310, p.lla 2129 mq 240, p.lla 2130 mq 175, p.lla 2139 mq 125, p.lla 2140 mq 155, p.lla 2141 mq 70;

proprietà ALEISA S.r.l. e Sig. Asta Michele

Foglio 20

p.lla 2170 mq 260;

proprietà Soc. TI-BE di Nesti Maresa & C snc

Foglio 20

p.lla 25 per porzione mq 80, p.lla 2173 mq 1.370;

proprietà Sig. Davitti Danilo, Sig. Davitti Ilio e Sig. Davitti Roberto

Foglio 20

p.lla 1157 mq 465;

proprietà Ferretti Stefano

Foglio 20

p.lla 1156 mq 315;

proprietà Sig. Chiti Marrico, Sig. Chiti Mauro e Sig.ra Romanzi Gianna

Foglio 20

p.lla 1155 mq 310;

proprietà COMUNE DI FOLLONICA

Foglio 20

p.lla 2062 mq 675, p.lla 2172 mq 760, porzioni di strada da frazionare mq 1.530.

Tali aree hanno una superficie complessiva di mq. 74.743.

**Art. 3 - Aree di proprietà dei soggetti che sottoscrivono la presente convenzione.**

Le Società e le persone fisiche che sottoscrivono la presente convenzione sono proprietarie delle aree comprese nel perimetro del piano di lottizzazione dell'area di trasformazione TR01a, evidenziate in colore verde nell'elaborato *Elab.35 Tabella proprietà comparto. percentuale, rendita. visure int03* del piano di lottizzazione medesimo e così individuate al catasto:

proprietà PAM PANORAMA S.P.A.

Foglio 20

p.lla 59 mq 112, p.lla 311 mq 3.010, p.lla 752 mq 1.445, p.lla 1269 mq 1.190, p.lla 1626 mq 20, p.lla 2079 mq 975, p.lla 2080 mq 251, p.lla 2082 mq 450, p.lla 2083 mq 2.175, p.lla 2084 mq 15, p.lla 2085 mq 525, p.lla 2088 mq 705, p.lla 2089 mq 335, p.lla 2090 mq 1.410, p.lla 2091 mq 1.010, p.lla 2092 mq 660, p.lla 2093 mq 160, p.lla 2109 mq 165, p.lla 2110 mq 156, p.lla 2119 mq 10, p.lla 2120 mq 14, p.lla 2121 mq 220, p.lla 2122 mq 55, p.lla 2135 mq 107, p.lla 2136 mq 10, p.lla 2137 mq 1.940, p.lla 2138 mq 110, p.lla 2143 mq 430, p.lla 2144 mq 2.180, p.lla 2145 mq 495, p.lla 2153 mq 1.090, p.lla 2154 mq 480, p.lla 2155 per porzione mq 140, p.lla 2156 mq 370, p.lla 2157 mq 126, p.lla 2162 mq 535, p.lla 2163 mq 70, p.lla 2165 mq 730, p.lla 2166 mq 10, p.lla 2167 mq 2.430, p.lla 2168 mq 140;

proprietà UNICOOP TIRRENO SOC. COOP

Foglio 20

p.lla 1247 mq 5.565, p.lla 1251 mq 4.810, p.lla 1267 mq 70, p.lla 1275 mq 49, p.lla 2116 mq 492, p.lla 2117 mq 122, p.lla 2118 mq 10, p.lla 2132 mq 4.525,

p.lla 2133 mq 41, p.lla 2134 mq 75, p.lla 2148 mq 710, p.lla 2149 mq 4.310, p.lla 2164 mq 305;

proprietà Sig.ra Zanaboni Cinzia, Sig. Zanaboni Leonardo, Sig. Zanaboni Valeriano

Foglio 20

p.lla 2095 mq 45, p.lla 2096 mq 50, p.lla 2097 mq 105, p.lla 2098 mq 10, p.lla 2099 mq 25, p.lla 2100 mq 54, p.lla 2101 mq 1, p.lla 2102 mq 3.750, p.lla 2103 mq 1.400, p.lla 2104 mq 2.990, p.lla 2105 mq 5, p.lla 2106 mq 110, p.lla 2107 mq 2.235, p.lla 2114 mq 93, p.lla 2115 mq 30, p.lla 2159 mq 4.920, p.lla 2160 mq 640;

proprietà Sig.ra Annibale Clotilde, Sig. Busiello Mariano, Sig.ra Pellegrino Adele, Sig. Zaccariello Angelo, Sig. Zaccariello Raffaele

Foglio 20

p.lla 2112 mq 445, p.lla 2113 mq 115, p.lla 2123 mq 440, p.lla 2124 mq 925, p.lla 2125 mq 80, p.lla 2126 mq 755;

proprietà Soc. NANE IMMOBILIARE Srl

Foglio 20

p.lla 2151 mq 875, p.lla 2152 mq 260.

Poiché le proprietà sopra indicate (aventi una superficie complessiva di mq. 67.903,00) rappresentano la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel perimetro del piano di lottizzazione calcolata in base all'imponibile catastale, si applicano le disposizioni di cui all'art. 108 della L.R. n. 65/2014.

#### **Art. 4 - Finalità ed oggetto del piano di lottizzazione.**

Il piano di lottizzazione è finalizzato all'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute, per l'area di trasformazione TR01a, nel vigente Regolamento Urbanistico e nel Piano Unitario di Intervento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 29.6.2023.

In particolare, è prevista, tra l'altro:

- la realizzazione di edifici residenziali, per un massimo di 120 (centoventi) nuovi alloggi, di cui 10 (dieci) destinati alla residenza sociale da concedere in

locazione per almeno 10 anni, in coerenza con il disposto dell'art. 22 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico; per un massimo di 14.500 mq. di SUL, altezza massima 13 mt., massimo 4 piani f.t.;

- la realizzazione di servizi alla persona e/o socio assistenziali in strutture non ospedaliere, a carattere sanitario, attività per servizi a carattere socio sanitario e socio assistenziale; per un massimo di mq. 6.000 di SUL, altezza massima 10 mt, massimo 3 piani f.t.;

- la realizzazione di residenza sociale sull'area di mq. 2.500 che viene ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale, ai sensi del seguente art. 20.

Il piano di lottizzazione prevede, inoltre, la completa sistemazione dell'area, anche attraverso la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

#### **Art. 5 - Elaborati del piano di lottizzazione.**

Il piano di lottizzazione è composto dei seguenti elaborati di cui alla deliberazione di Giunta Comunale num.      del         , che debbono intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto, ancorché ad esso non allegati, ma depositati presso l'Amministrazione Comunale:

*Tav. 01      Ubicazione e parcellare int04*

*Tav. 02      Frazionamento preliminare int01*

*Tav. 03      Planimetria stato attuale e foto int01*

*Tav. 04      Planimetria stato di progetto int02*

*Tav. 05      Simulazioni int04*

*Tav. 06      Sezioni ambientali int01*

*Tav. 07      Standard urbanistici int02*

*Tav. 08      Standard superficie permeabile int02*

*Tav. 09      Parametri di lottizzazione int02*

*Tav. 10      Aree da cedere al Comune int04*

*Tav. 10bis Pre-frazionamento aree da cedere al Comune int04*

*Tav. 11      Piano particellare di esproprio int04*

*Tav. 11bis Aree da vincolare ad uso pubblico int03*

*Tav. 12      Individuazione ex Casa Cantoniera int01*

*Tav. 13      Rete pista ciclabile int04*



<i>Tav. 14</i>	<i>Verifica Legge n. 13/89 int01</i>
<i>Tav. 15</i>	<i>Impianti tecnologici acque nere e rete idrica int04</i>
<i>Tav. 16</i>	<i>Impianti tecnologici acque bianche int04</i>
<i>Tav. 17</i>	<i>Impianti tecnologici telecom enel gas int01</i>
<i>Tav. 18</i>	<i>Essenze arboree int01</i>
<i>Tav. 19</i>	<i>Segnaletica stradale int02</i>
<i>Tav. 20</i>	<i>Opere di urbanizzazione sezioni int04</i>
<i>Elab. 21</i>	<i>Relazione tecnica int04</i>
<i>Elab. 22</i>	<i>Relazione ambientale int02</i>
<i>Elab. 23</i>	<i>Norme Tecniche di Attuazione int04</i>
<i>Elab. 23</i>	<i>TAV Individuazione degli stralci di intervento int04</i>
<i>Elab. 24</i>	<i>Relazione reti tecnologiche int02</i>
<i>Elab. 25</i>	<i>Relazione delle aree a verde int01</i>
<i>Elab. 26</i>	<i>Relazione clima acustico int02</i>
<i>Elab. 27</i>	<i>Relazione idraulica</i>
<i>Elab. 28</i>	<i>Relazione geologica</i>
<i>Elab. 30</i>	<i>Studio trasportistico</i>
<i>Elab. 31</i>	<i>Sintesi dell'analisi trasportistica</i>
<i>Elab. 32</i>	<i>Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione complessive int03</i>
<i>Elab.33</i>	<i>Computo metrico estimativo della strada parco di circonvallazione int03</i>
<i>Elab.33B</i>	<i>Computo metrico estimativo dell'innesto Bivio Rondelli int03</i>
<i>Elab. 34A</i>	<i>Cronoprogramma dei Lavori int03 – stralcio di intervento 1/A</i>
<i>Elab. 34B</i>	<i>Cronoprogramma dei Lavori int02 – stralcio di intervento 1/B</i>
<i>Elab. 34C</i>	<i>Cronoprogramma dei Lavori int02 – stralcio di intervento 1/C</i>
<i>Elab. 35</i>	<i>Tabella proprietà comparto.percentuale, rendita.visure int03</i>
<i>Elab. 36</i>	<i>Statuto del consorzio</i>
	<i>Schema di convenzione</i>
<u><i>Progetto di fattibilità tecnico-economica per la ex Casa Cantoniera:</i></u>	
<i>Tav. 01</i>	<i>Ubicazione piante stato attuale</i>

- Tav. 02      Prospetti e sezioni stato attuale*  
*Tav. 03      Pianta stato modificato*  
*Tav. 04      Prospetti e sezioni stato modificato*  
*Tav. 05      Stato sovrapposto*  
*Tav. 06      Reti tecnologiche e verifica L. 13/89*  
*Elab. 01      Relazione tecnica*  
*Elab. 02      Computo metrico estimativo*  
*Elab. 04      Piano di manutenzione.*

**Art. 6 - Assunzione degli obblighi.**

Il Consorzio Centro Commerciale di Follonica, le Società ..... ed i Sigg.ri ..... assumono a loro carico, in via solidale, nei confronti del Comune di Follonica, tutti gli obblighi, gli impegni, i vincoli ed i divieti derivanti dalla presente convenzione; li assumono per sé, per i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e per i successivi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Nel prosieguo del presente atto, il Consorzio Centro Commerciale di Follonica, le Società ..... ed i Sigg.ri ..... sono indicati anche, per brevità, complessivamente, come Soggetto Attuatore.

Ogni variazione di proprietà dei beni compresi nel perimetro del piano di lottizzazione dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale, cui dovrà essere trasmessa copia dell'atto di trasferimento.

Il Consorzio Centro Commerciale di Follonica, le Società ..... ed i Sigg.ri ..... si obbligano ad inserire, negli eventuali atti di trasferimento, una clausola che preveda espressamente l'assunzione degli obblighi, impegni, vincoli e divieti previsti dalla presente convenzione, da parte dei successori ed aventi causa.

In caso di trasferimento, il Consorzio Centro Commerciale di Follonica, le Società ..... ed i Sigg.ri ..... non saranno comunque liberati dagli obblighi, impegni, vincoli e divieti previsti dalla presente convenzione e rimarranno obbligati in via solidale con i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e con i successivi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

#### **Art. 7 - Attuazione degli interventi.**

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare gli interventi previsti dal piano di lottizzazione, rispettando le caratteristiche costruttive, tipologiche e quanto altro indicato negli elaborati di esso.

Il piano di lottizzazione può essere eseguito per stralci. In particolare, la tavola *Elab. 23 TAV Individuazione degli stralci di intervento int04* indica gli stralci di intervento n. 1 (suddiviso negli stralci di intervento n. 1/A, n. 1/B e n. 1/C) e n. 2, comprendenti anche le opere di urbanizzazione.

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione comprese negli stralci di intervento n. 1/A e n. 1/B, nonché il conseguimento del titolo abilitativo relativo ai lavori di manutenzione straordinaria della ex casa cantoniera compresi nello stralcio di intervento n. 1/A, sono condizioni necessarie per la richiesta dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione ed alle opere private comprese negli altri stralci di intervento. All'interno di ciascuno stralcio di intervento la richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere private è subordinata all'avvenuto rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione.

Ciascun titolo abilitativo per la realizzazione delle opere private può essere relativo ad uno o più lotti compresi in un medesimo stralcio di intervento.

#### **Art. 8 - Disciplina dei 10 alloggi di residenza sociale da concedere in locazione per almeno 10 anni.**

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, 10 (dieci) alloggi di residenza sociale che devono essere concessi in locazione per almeno 10 anni, decorrenti dal conseguimento dell'agibilità. Tali alloggi sono collocati in uno stesso fabbricato ed in particolare nel lotto n 12.

Ai sensi dell'art. 22 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico:

- il canone di locazione è controllato ed è determinato dall'Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto dal comma 3, lettera b), del richiamato art. 22;
- tale canone sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale applicando la riduzione minima del 10% (dieci per cento) rispetto al canone previsto

dall'Accordo Territoriale per il Comune di Follonica del 30.1.2018 (ovvero dall'Accordo vigente al momento della locazione), in attuazione della legge n. 431/1998 e del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro delle Finanze del 16.1.2017;

- il canone medesimo sarà aggiornato ai sensi del Titolo A, commi 4 e 5, dell'Accordo Territoriale sopra richiamato (ovvero ai sensi dell'Accordo vigente al momento della locazione);

- l'individuazione dei conduttori è delegata dall'Amministrazione Comunale al Soggetto Attuatore ed agli eventuali aventi causa del medesimo, proprietari dei 10 (dieci) alloggi; che vi provvederanno pubblicando un apposito avviso (i cui contenuti saranno determinati dall'Amministrazione Comunale) per la ricerca dei soggetti aventi titolo, e seguendo le modalità indicate dall'Amministrazione medesima;

- il Soggetto Attuatore e gli eventuali aventi causa del medesimo, proprietari dei 10 (dieci) alloggi, sono obbligati a sottoscrivere i contratti di locazione con i soggetti individuati sulla base dell'avviso pubblico.

Entro il termine di 4 anni decorrenti dall'avvenuto rilascio dei permessi di costruire relativi a n. 7 (sette) lotti residenziali (diversi dal lotto n. 12) e comunque entro e non oltre il termine di 10 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione (a prescindere dal rilascio dei suddetti permessi di costruire), il Soggetto Attuatore deve provvedere alla completa realizzazione dei 10 (dieci) alloggi di residenza sociale da concedere in locazione per almeno 10 anni e deve conseguire l'agibilità di tutti i medesimi 10 (dieci) alloggi. In caso di inottemperanza, totale o parziale, a tali obblighi, sarà applicata – a carico del Soggetto Attuatore medesimo ed a favore dell'Amministrazione Comunale – una penale per il ritardo di € 250,00 (euro duecentocinquanta/00) al giorno, fino ad un importo massimo di € 800.000,00 (euro ottocentomila/00); salvo il diritto del Comune al risarcimento del danno ulteriore.

Ove il Soggetto Attuatore, dopo avere realizzato i 10 (dieci) alloggi di residenza sociale da concedere in locazione per almeno 10 anni, ed averne

conseguito l'agibilità, non rispetti quanto previsto dal presente articolo, sarà applicata, a carico del Soggetto Attuatore medesimo ed a favore dell'Amministrazione Comunale:

- nel caso in cui sia praticato, per uno o più alloggi, un canone di locazione maggiore di quello indicato dall'Amministrazione Comunale, una penale, per ciascun alloggio, pari al doppio della differenza fra i due canoni, per tutto il periodo di applicazione del canone illecitamente maggiorato;
  - nel caso in cui il Soggetto Attuatore ometta di concedere uno o più alloggi in locazione ai soggetti individuati sulla base dell'avviso pubblico, una penale, per ciascun alloggio, pari al doppio del canone di locazione indicato dall'Amministrazione Comunale, per tutto il periodo di tale omessa locazione.
- Nei casi di cui al precedente comma, è sempre fatto salvo il diritto del Comune al risarcimento del danno ulteriore.

A garanzia del pagamento delle penali previste nel presente articolo, il Soggetto Attuatore consegna all'Amministrazione Comunale, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, una garanzia fideiussoria per l'importo di € 800.000,00 (euro ottocentomila/00).

La garanzia fideiussoria contiene:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cod. civ.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cod. civ.;
- l'impegno del fideiussore a versare la somma garantita presso la Tesoreria Comunale a prima e semplice richiesta scritta del Comune, entro 15 giorni dalla richiesta medesima;
- la precisazione che il mancato pagamento del premio/commissione non può essere opposto al Comune e, quindi, non priva di efficacia la garanzia.

In caso di incameramento, totale o parziale, della fideiussione, l'importo della stessa deve essere immediatamente reintegrato.

Il Comune potrà procedere, su istanza del Soggetto Attuatore, allo svincolo parziale della garanzia fideiussoria, nella misura del 40% (quarantapercento), solo dopo avere accertato che – entro il termine di 4 anni decorrenti

dall'avvenuto rilascio dei permessi di costruire relativi a n. 7 (sette) lotti residenziali (diversi dal lotto n.12) e comunque entro e non oltre il termine di 10 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione (a prescindere dal rilascio dei suddetti permessi di costruire) – sia avvenuta la completa realizzazione dei 10 (dieci) alloggi di residenza sociale da concedere in locazione per almeno 10 anni e sia stata conseguita l'agibilità di tutti i medesimi 10 (dieci) alloggi. Successivamente, nel corso dei 10 anni in cui i 10 (dieci) alloggi devono essere concessi in locazione, il Comune potrà procedere, su istanza del Soggetto Attuatore, all'ulteriore svincolo parziale della fideiussione, nella misura del 5% (cinquepercento) per ciascun anno, ove l'Amministrazione Comunale accerti, per l'anno medesimo, il completo rispetto di quanto previsto dal presente articolo, relativamente a tutti i 10 (dieci) alloggi.

La garanzia fideiussoria cessa di avere effetto solo dopo che il Comune avrà accertato il completo adempimento degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, ferme restando le garanzie dovute al Comune.

Gli obblighi del fideiussore 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 fideiussore non venisse pagato dal Soggetto Attuatore il corrispettivo pattuito per la polizza fideiussoria. La dichiarazione liberatoria sarà rilasciata dal Comune – ove accerti il completo adempimento degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore – entro 60 giorni dalla scadenza del periodo di 10 anni in cui gli alloggi devono essere concessi in locazione.

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.

**Art. 9 - Impegni del Soggetto Attuatore relativi alle opere di urbanizzazione, ai lavori di manutenzione straordinaria della ex casa**

**cantoniera ed all'area ad uso pubblico.**

Il Soggetto Attuatore assume a proprio carico i seguenti obblighi, oltre a quelli ulteriori previsti dalla presente convenzione:

- provvedere, a propria cura e spese, alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al piano di lottizzazione, nonché alla progettazione esecutiva dei lavori di manutenzione straordinaria della ex casa cantoniera, da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale;
- eseguire, a propria cura e spese, previo conseguimento del necessario titolo abilitativo, le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al piano di lottizzazione, nonché i lavori di manutenzione straordinaria della ex casa cantoniera;
- affidare la direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne al piano di lottizzazione, e dei lavori di manutenzione straordinaria della ex casa cantoniera, a propria cura e spese, ad un professionista abilitato, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Amministrazione prima dell'inizio dei lavori; il Direttore dei Lavori dovrà svolgere il proprio incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano le opere pubbliche e dovrà consegnare al collaudatore tutta la documentazione tecnica di rito, comprensiva di disegni tecnici;
- assumere a proprio carico le spese relative al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne al piano di lottizzazione, e dei lavori di manutenzione straordinaria della ex casa cantoniera, che sarà effettuato da un professionista indicato dal Soggetto Attuatore, su cui l'Amministrazione Comunale abbia espresso il proprio gradimento; il compenso per il collaudo verrà versato direttamente dal Soggetto Attuatore al collaudatore;
- cedere gratuitamente al Comune di Follonica le opere di urbanizzazione primaria realizzate, interne ed esterne al piano di lottizzazione, e le relative aree, dopo l'approvazione del certificato di collaudo;
- costituire gratuitamente, in favore del Comune di Follonica, la servitù di uso

pubblico, a tempo indeterminato, sull'area ad uso pubblico, dopo l'ultimazione dei relativi lavori.

Le imprese esecutrici dei lavori dovranno garantire il rispetto delle norme in materia di sicurezza, di tutela, protezione, assistenza ed assicurazione dei lavoratori, nonché dei contratti collettivi di lavoro.

È fatto salvo quanto disposto dall'art. 14.

**Art. 10 - Opere di urbanizzazione primaria – contributo per il rilascio dei titoli abilitativi.**

Le opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro del piano di lottizzazione sono individuate nelle tavole *Tav. 07 Standard urbanistici int02 Tav. 13 Rete pista ciclabile int04, Tav. 15 Impianti tecnologici acque nere e rete idrica int04, Tav. 16 Impianti tecnologici acque bianche int04, Tav. 17 Impianti tecnologici telecom enel gas int01, Tav. 18 Essenze arboree int01 e Tav. 20 Opere di urbanizzazione sezioni int04* del piano medesimo e, sommariamente, consistono in: viabilità pubblica carrabile, parcheggi pubblici, pista ciclabile, marciapiedi, verde pubblico e sottoservizi quali impianti fognari, pubblica illuminazione, rete di adduzione energia elettrica, di acqua potabile, gas metano e telefonia.

Le opere di urbanizzazione primaria esterne al perimetro del piano di lottizzazione sono individuate nelle tavole *Tav. 13 Rete pista ciclabile int04, Tav 15 Impianti tecnologici acque nere e rete idrica int04, Tav. 16 Impianti tecnologici acque bianche int04 e Elab. 23 TAV Individuazione degli stralci di intervento int04* del piano medesimo e, sommariamente, consistono in: innesto della viabilità di piano dalla rotonda posta sulla S.P. 152 in corrispondenza del Bivio di Rondelli e vasca di laminazione delle acque bianche ubicata tra il limite del comparto edificatorio, la Via Archimede e la Via Caduti sul Lavoro, condotta fognaria nel tratto compreso fra la vasca di laminazione ed il sottopasso fognario ferroviario posto al margine dell'area artigianale.

Nei riguardi delle imprese cui sono affidati i lavori, si applicano gli artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs. n. 36/2023. Il Soggetto Attuatore deve fornire all'Amministrazione Comunale la documentazione occorrente per le



necessarie verifiche.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne al perimetro del piano di lottizzazione, è indicato nei computi metrici estimativi, di cui agli elaborati *Elab. 32 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione complessive int03*, *Elab. 33 Computo metrico estimativo della strada parco di circonvallazione int03* e *Elab. 33B Computo metrico estimativo dell'innesto Bivio Rondelli int03*, compresi nel progetto di fattibilità tecnico-economica approvato con ..... Tale importo, peraltro, verrà determinato definitivamente mediante il collaudo.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione degli interventi privati.

Si precisa che qualora il valore scomputabile delle opere di urbanizzazione primaria, come sopra determinato, sia:

- a) superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, il Soggetto Attuatore dovrà sostenere per intero tale spesa e non avrà diritto a rimborso o ristoro di alcun tipo da parte del Comune;
- b) inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, il Soggetto Attuatore sarà obbligato a versare al Comune la differenza.

In riferimento a quanto stabilito alla lettera b) che precede, si precisa che:

- al momento del rilascio del primo titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere versata, in un'unica soluzione, la differenza calcolata tenendo conto dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria indicato nei computi metrici estimativi richiamati al precedente comma quarto e degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati a quel momento;
- l'eventuale ulteriore differenza dovrà essere versata entro 30 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, tenendo conto delle risultanze del certificato medesimo e degli oneri di urbanizzazione primaria relativi ai permessi di costruire rilasciati.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria e la quota di contributo afferente al costo di costruzione saranno interamente dovuti, in riferimento ai titoli

abilitativi per l'esecuzione degli interventi privati.

È fatto salvo quanto disposto dall'art. 14.

**Art. 11 - 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 conseguire l'assenso preventivo, per la parte di competenza, degli enti erogatori dei servizi, a cui il Soggetto Attuatore si impegna a richiederlo.

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

La realizzazione delle opere private all'interno del perimetro del piano di lottizzazione è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In particolare, le opere di urbanizzazione, interne ed esterne al perimetro del piano di lottizzazione, dovranno essere eseguite dal Soggetto Attuatore, relativamente a ciascuno stralcio di intervento, nei tempi indicati nei cronoprogrammi che costituiscono gli elaborati *Elab. 34A Cronoprogramma dei Lavori int03 – stralcio di intervento 1/A*, *Elab. 34B Cronoprogramma dei Lavori int02 – stralcio di intervento 1/B* ed *Elab. 34C Cronoprogramma dei Lavori int02 – stralcio di intervento 1/C* del piano medesimo e che vengono allegati al presente atto con la lettera C). Sono fatte salve le eventuali sospensioni dei lavori disposte in conformità alla disciplina degli appalti di lavori pubblici.

I termini indicati nei cronoprogrammi decorrono, relativamente a ciascuno stralcio di intervento, dalla data di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione all'interno dello stralcio medesimo.

Il Soggetto Attuatore è obbligato a rispettare, relativamente a ciascuno stralcio di intervento, il termine finale dei lavori indicato nel cronoprogramma. In difetto, l'Amministrazione Comunale potrà sostituirsi al Soggetto Attuatore inadempiente, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione non realizzate alla scadenza, ponendo l'onere a carico del Soggetto Attuatore e potendo anche

utilizzare la garanzia fideiussoria presentata, di cui all'art. 12. A tal fine, il Soggetto Attuatore autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad accedere alle aree necessarie all'esecuzione dei lavori.

Il mancato rispetto del termine finale per i lavori di ciascuno stralcio di intervento indicato nel cronoprogramma comporterà, altresì, l'applicazione, a carico del Soggetto Attuatore ed a favore dell'Amministrazione Comunale, della penale per il ritardo di € 50,00 (euro cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo relativo a ciascuno stralcio di intervento, fino alla concorrenza massima del 5% (cinqueper cento) del valore complessivo delle opere di urbanizzazione, salvo il diritto del Comune al risarcimento del danno ulteriore.

È fatto salvo quanto disposto dall'art. 14.

**Art. 12 - Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per l'ottemperanza degli obblighi previsti dalla presente convenzione.**

A garanzia della piena ed esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione di propria competenza, nonché a garanzia dell'ottemperanza di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione ed a garanzia del pagamento delle penali previste dalla presente convenzione, il Soggetto Attuatore consegna all'Amministrazione Comunale, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, una garanzia fideiussoria per l'importo di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_), corrispondente a quello delle opere di urbanizzazione, determinato nei computi metrici estimativi facenti parte del progetto di fattibilità tecnico-economica approvato dall'Amministrazione Comunale con ....., maggiorato del 20% (ventiper cento) a copertura dei maggiori costi dovuti per IVA ed ulteriori eventuali oneri a carico dell'Amministrazione.

Il Soggetto attuatore si obbliga a presentare idonea garanzia fideiussoria integrativa qualora il valore delle opere di urbanizzazione risultante dalla progettazione esecutiva e dalle prescrizioni dei pareri degli enti erogatori fosse superiore al valore previsto nei computi metrici estimativi di cui all'art 10, comma quarto.

L'importo della garanzia fideiussoria integrativa dovrà essere pari alla

differenza tra i due valori suddetti, maggiorata del 20% (ventipercento) a copertura dei maggiori costi dovuti per IVA ed ulteriori eventuali oneri a carico dell'Amministrazione.

La presentazione della garanzia fideiussoria integrativa è condizione necessaria per il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Le garanzie fideiussorie contengono:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cod. civ.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cod. civ.;
- l'impegno del fideiussore a versare la somma garantita presso la Tesoreria Comunale a prima e semplice richiesta scritta del Comune, entro 15 giorni dalla richiesta medesima;
- la precisazione che la richiesta di pagamento può essere formulata dal Comune (e deve essere ottemperata dal fideiussore) anche in riferimento al mancato rispetto, da parte del Soggetto Attuatore, del termine finale per i lavori di ciascuno stralcio di intervento indicato nel cronoprogramma di cui all'art. 11, per importo corrispondente al valore delle opere non eseguite alla scadenza del termine medesimo;
- la precisazione che il mancato pagamento del premio/commissione non può essere opposto al Comune e, quindi, non priva di efficacia la garanzia.

In caso di incameramento, totale o parziale, della garanzia fideiussoria, l'importo della stessa deve essere immediatamente reintegrato.

Il Comune potrà procedere, su istanza del Soggetto Attuatore, allo svincolo parziale della garanzia fideiussoria in corso d'opera, nella misura del 50% (cinquantapercento) dell'importo delle opere di urbanizzazione relative a ciascuno stralcio di intervento previsto dai cronoprogrammi di cui all'art. 11, solo dopo l'emissione del certificato di collaudo di almeno l'80% (ottantapercento) delle opere di urbanizzazione comprese nello stralcio medesimo, interne ed esterne al piano di lottizzazione.

La garanzia fideiussoria cessa di avere effetto solo dopo l'approvazione del

certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione; fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi del Soggetto Attuatore e ferme restando le garanzie dovute al Comune.

Gli obblighi del fideiussore 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 fideiussore non venisse pagato dal Soggetto Attuatore il corrispettivo pattuito per la polizza fideiussoria. La dichiarazione liberatoria sarà rilasciata dal Comune entro 60 giorni dalla approvazione del certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione.

In caso di mancato rispetto degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore:

- il Comune potrà sostituirsi al Soggetto Attuatore, ponendo a carico del medesimo tutte le relative spese;
- il Soggetto Attuatore autorizza l'Amministrazione Comunale ad accedere alle aree necessarie all'esecuzione dei lavori;
- 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.

È fatto salvo quanto disposto dall'art. 14.

**Art. 13 - Collaudo, consegna, trasferimento e manutenzione delle opere di urbanizzazione.**

Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo da parte di un collaudatore incaricato, secondo quanto precisato all'art. 9.

Il collaudo si svolgerà, autonomamente, in riferimento a ciascuno stralcio di intervento, nel rispetto della normativa prevista per il collaudo di opere pubbliche.

I compiti del collaudatore nominato consistono, tra l'altro, in verifiche in corso d'opera e collaudo tecnico-amministrativo.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere concluso nei 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 sarà tenuto ad eliminarli nei modi e nei 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, ponendo l'onere a carico del Soggetto Attuatore e potendo anche avvalersi della garanzia fideiussoria prestata.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione realizzate fossero parzialmente difformi dal progetto esecutivo, ma fossero ritenute collaudabili dal Comune, il Comune medesimo avrà diritto a percepire dal Soggetto Attuatore – potendo anche avvalersi della garanzia fideiussoria prestata – un importo pari alla differenza tra il valore delle opere progettate ed il valore delle opere difformi realizzate, ove quest'ultimo valore sia inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, che dovrà pronunciarsi entro 90 giorni dall'emissione del certificato medesimo.

Entro 90 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo, le opere di urbanizzazione realizzate saranno trasferite gratuitamente, con apposito atto, al Comune.

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

Con la cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione e la contestuale presa in consegna da parte del Comune, vengono trasferiti a carico del Comune medesimo l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, nonché la responsabilità per l'utilizzazione delle opere; onere e responsabilità fino a quel momento gravanti sul Soggetto Attuatore. È fatto salvo quanto

previsto dai due commi seguenti.

Nelle more del collaudo e della relativa approvazione, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna provvisoriamente dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale, 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 sola manutenzione ordinaria.

Le opere di urbanizzazione saranno coperte da garanzia per le difformità e i vizi per la durata di due anni a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo, ferma restando la garanzia decennale ai sensi dell'art. 1669 cod. civ.. È fatto salvo quanto disposto dall'art. 14.

**Art. 14 – Lavori di estensione della rete di distribuzione idrica.**

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire, a propria cura e spese, previo conseguimento del necessario titolo abilitativo, i lavori di estensione della rete di distribuzione idrica, secondo quanto indicato nei pareri di Acquedotto del Fiora Spa prot. n. 16185 del 30.05.2022 e prot. n. 25673 dell'08.10.2024, sulla base della planimetria di progetto e del quadro economico prot. n. 29454 del 19.11.2024, redatti da quest'ultima, allegati con la lettera B) al presente atto. Con successiva, apposita, convenzione, sottoscritta dal Comune di Follonica, da Acquedotto del Fiora Spa e dal Soggetto Attuatore, saranno disciplinate, tra l'altro:

- la progettazione e la realizzazione delle opere; nonché i relativi termini e le conseguenze per il loro eventuale mancato rispetto;
- la cessione, a titolo gratuito, da parte del Soggetto Attuatore, dei diritti relativi alle aree di sua proprietà, interessate dai lavori;
- la procedura espropriativa relativa alle aree di proprietà di soggetti terzi interessate dai lavori e le relative implicazioni patrimoniali;
- la messa a disposizione, da parte del Comune, delle aree di sua proprietà necessarie per la realizzazione dei lavori;
- l'eventuale concessione di contributi da parte di Acquedotto del Fiora Spa

e/o del Comune di Follonica;

- la direzione dei lavori ed il collaudo delle opere;
- le garanzie successive al collaudo;
- le eventuali penali a carico del Soggetto Attuatore, per l'inosservanza degli obblighi assunti;
- la consegna e la cessione, a titolo gratuito, delle opere realizzate;
- l'eventuale presentazione, da parte del Soggetto Attuatore, di una ulteriore garanzia fideiussoria, in aggiunta a quella prevista dal presente articolo, in relazione ad eventuali maggiori oneri che emergano dalla successiva convenzione medesima;
- l'eventuale, parziale, svincolo della garanzia fideiussoria prevista dal presente articolo, nel caso di concessione di contributi da parte di Acquedotto del Fiora Spa e/o del Comune di Follonica.

Tutte le spese sostenute dal Soggetto Attuatore, in ottemperanza a quanto disposto dal presente articolo e dalla successiva convenzione prevista dal secondo comma dell'articolo medesimo, non saranno soggette ad alcuno scomputo dal contributo dovuto per il conseguimento dei titoli abilitativi relativi agli interventi privati.

A garanzia della piena ed esatta esecuzione delle opere di estensione della rete di distribuzione idrica, nonché a garanzia dell'ottemperanza di tutti gli obblighi previsti dal presente articolo e dalla successiva convenzione indicata dal comma secondo dell'articolo medesimo ed a garanzia del pagamento delle eventuali penali previste da quest'ultima convenzione, il Soggetto Attuatore consegna all'Amministrazione Comunale, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, una garanzia fideiussoria per l'importo di €                      (euro                     ), corrispondente a quello delle opere da eseguire determinato nel quadro economico redatto da Acquedotto del Fiora Spa comprensivo di IVA, maggiorato del 10% (diecipercento), a copertura di ulteriori eventuali oneri.

La garanzia fideiussoria contiene:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di



cui all'art. 1944 cod. civ.;

- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cod. civ.;
- l'impegno del fideiussore a versare la somma garantita presso la Tesoreria Comunale a prima e semplice richiesta scritta del Comune, entro 15 giorni dalla richiesta medesima;
- la precisazione che il mancato pagamento del premio/commissione non può essere opposto al Comune e, quindi, non priva di efficacia la garanzia.

In caso di incameramento, totale o parziale, della garanzia fideiussoria, l'importo della stessa deve essere immediatamente reintegrato.

La garanzia fideiussoria cessa di avere effetto solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo di tutte le opere; fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi del Soggetto Attuatore e ferme restando le garanzie dovute. Gli obblighi del fideiussore 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 fideiussore non venisse pagato dal Soggetto Attuatore il corrispettivo pattuito per la polizza fideiussoria. La dichiarazione liberatoria sarà rilasciata dal Comune entro 60 giorni dalla approvazione del certificato di collaudo di tutte le opere.

In caso di mancato rispetto degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore:

- il Comune potrà sostituirsi al Soggetto Attuatore, ponendo a carico del medesimo tutte le relative spese;
- il Soggetto Attuatore autorizza l'Amministrazione Comunale ad accedere alle aree necessarie all'esecuzione dei lavori;
- 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.

#### **Art. 15 - Lavori di manutenzione straordinaria della ex casa cantoniera.**

Il Soggetto Attuatore si obbliga a provvedere, a propria cura e spese, alla progettazione esecutiva ed alla esecuzione dei lavori di manutenzione

straordinaria della ex casa cantoniera, individuata nella tavola *Tav. 12 Individuazione Ex Casa Cantoniera int01* del piano di lottizzazione.

Il progetto esecutivo deve essere presentato, dal Soggetto Attuatore al Comune, anteriormente al rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione comprese nello stralcio di intervento n. 1/A.

I lavori dovranno essere ultimati entro il termine previsto dal cronoprogramma di cui all'art. 11, relativamente alle opere di urbanizzazione comprese nello stralcio di intervento n. 1/A.

In difetto, l'Amministrazione Comunale potrà sostituirsi al Soggetto Attuatore inadempiente, nell'esecuzione delle opere non realizzate, ponendo l'onere a carico del Soggetto Attuatore e potendo anche utilizzare la garanzia fideiussoria prevista dal presente articolo. A tal fine, il Soggetto Attuatore autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad accedere alle aree necessarie all'esecuzione dei lavori.

Il mancato rispetto del termine di ultimazione dei lavori comporterà, altresì, l'applicazione, a carico del Soggetto Attuatore ed a favore dell'Amministrazione Comunale, della penale per il ritardo di € 50,00 (euro cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, fino alla concorrenza massima del 5% (cinqueper cento) del valore complessivo delle opere, salvo il diritto del Comune al risarcimento del danno ulteriore.

Le spese sostenute dal Soggetto Attuatore per la progettazione esecutiva e la realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria della ex casa cantoniera non saranno soggette ad alcuno scomputo dal contributo dovuto per il conseguimento dei titoli abilitativi relativi agli interventi privati.

Relativamente al collaudo dei lavori, agli eventuali difetti e/o difformità riscontrati, agli oneri e responsabilità del Soggetto Attuatore, alla presa in consegna provvisoria da parte del Comune, si applicano – in quanto compatibili – le disposizioni di cui all'art. 13.

A garanzia della piena ed esatta esecuzione dei lavori, nonché a garanzia dell'ottemperanza di tutti gli obblighi previsti dal presente articolo ed a garanzia del pagamento delle penali previste dall'articolo medesimo, il

Soggetto Attuatore consegna all'Amministrazione Comunale, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, una garanzia fideiussoria per l'importo di € [ ] (euro [ ]), corrispondente a quello dei lavori medesimi determinato nel computo metrico estimativo, di cui all'elaborato *Elab. 02 Computo metrico estimativo*, facente parte del progetto di fattibilità tecnico-economica approvato dall'Amministrazione Comunale con [ ], maggiorato del 20% (ventipercento) a copertura dei maggiori costi dovuti per IVA ed ulteriori eventuali oneri a carico dell'Amministrazione.

Il Soggetto attuatore si obbliga a presentare idonea garanzia fideiussoria integrativa qualora il valore dei lavori risultante dalla progettazione esecutiva e dalle prescrizioni dei pareri degli enti erogatori fosse superiore al valore previsto nel computo metrico estimativo di cui al comma precedente.

L'importo della garanzia fideiussoria integrativa dovrà essere pari alla differenza tra i due valori suddetti, maggiorata del 20% (ventipercento) a copertura dei maggiori costi dovuti per IVA ed ulteriori eventuali oneri a carico dell'Amministrazione.

La presentazione della garanzia fideiussoria integrativa è condizione necessaria per il conseguimento del titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori.

Le garanzie fideiussorie contengono:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cod. civ.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cod. civ.;
- l'impegno del fideiussore a versare la somma garantita presso la Tesoreria Comunale a prima e semplice richiesta scritta del Comune, entro 15 giorni dalla richiesta medesima;
- la precisazione che il mancato pagamento del premio/commissione non può essere opposto al Comune e, quindi, non priva di efficacia la garanzia.

In caso di incameramento, totale o parziale, della garanzia fideiussoria, l'importo della stessa deve essere immediatamente reintegrato.

La garanzia fideiussoria cessa di avere effetto solo dopo l'approvazione del

certificato di collaudo dei lavori; fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi del Soggetto Attuatore e ferme restando le garanzie dovute al Comune.

Gli obblighi del fideiussore 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 fideiussore non venisse pagato dal Soggetto Attuatore il corrispettivo pattuito per la polizza fideiussoria. La dichiarazione liberatoria sarà rilasciata dal Comune entro 60 giorni dalla approvazione del certificato di collaudo.

In caso di mancato rispetto degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore:

- il Comune potrà sostituirsi al Soggetto Attuatore, ponendo a carico del medesimo tutte le relative spese;
- il Soggetto Attuatore autorizza l'Amministrazione Comunale ad accedere alle aree necessarie all'esecuzione dei lavori;
- 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.

I lavori saranno coperti da garanzia per le difformità ed i vizi per la durata di due anni a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo, ferma restando la garanzia decennale ai sensi dell'art. 1669 cod. civ..

Nei riguardi delle imprese cui sono affidati i lavori, si applicano gli artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs. n. 36/2023. Il Soggetto Attuatore deve fornire all'Amministrazione Comunale la documentazione occorrente per le necessarie verifiche.

**Art. 16 - Progetto di fattibilità tecnico-economica dell'opera di attraversamento ferroviario.**

Il Soggetto Attuatore si obbliga a far predisporre, a propria cura e spese, da professionista abilitato, il progetto di fattibilità tecnico-economica dell'opera di attraversamento ferroviario che connette alla Via Sanzio, limitatamente ai

seguenti elaborati: relazione generale in cui dare atto delle alternative progettuali; relazione tecnica, comprensiva di indagini (ambientali, topografiche, geologiche, idrologiche, idrauliche, geotecniche), studi specialistici e accertamenti preliminari (in particolare vincolistica, inquadramento nel contesto), prime indicazioni della sicurezza, prefattibilità ambientale; relazione di sostenibilità dell'opera comprensiva della relazione sui CAM (Criteri Ambientali Minimi); planimetria generale ed elaborati grafici; quadro economico di progetto; piano particellare delle aree espropriande o da acquisire; computo metrico estimativo; cronoprogramma e piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti.

Il progetto dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale entro il termine di 180 giorni dalla comunicazione al Soggetto Attuatore dell'atto con cui l'Amministrazione medesima indicherà la soluzione progettuale prescelta. L'Amministrazione Comunale adotterà le proprie determinazioni in merito all'approvazione del progetto, entro 90 giorni dalla consegna del medesimo.

Le spese sostenute dal Soggetto Attuatore per la redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica non saranno soggette ad alcuno scomputo dal contributo dovuto per il conseguimento dei titoli abilitativi relativi agli interventi privati.

A garanzia della piena ed esatta ottemperanza all'obbligo di presentazione del progetto di fattibilità tecnico-economica, nonché a garanzia dell'ottemperanza di tutti gli obblighi previsti dal presente articolo ed a garanzia del pagamento delle penali previste dall'articolo medesimo, il Soggetto Attuatore consegna all'Amministrazione Comunale, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, una garanzia fideiussoria per l'importo di euro ..... (euro \_\_\_\_\_)

La garanzia fideiussoria contiene:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cod. civ.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cod. civ.;
- l'impegno del fideiussore a versare la somma garantita presso la Tesoreria

Comunale a prima e semplice richiesta scritta del Comune, entro 15 giorni dalla richiesta medesima;

- la precisazione che il mancato pagamento del premio/commissione non può essere opposto al Comune e, quindi, non priva di efficacia la garanzia.

In caso di incameramento, totale o parziale, della garanzia fideiussoria, l'importo della stessa deve essere immediatamente reintegrato.

La garanzia fideiussoria cessa di avere effetto solo dopo l'approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica da parte del Comune; fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi del Soggetto Attuatore e ferme restando le garanzie dovute al Comune.

Gli obblighi del fideiussore 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 fideiussore non venisse pagato dal Soggetto Attuatore il corrispettivo pattuito per la polizza fideiussoria. La dichiarazione liberatoria sarà rilasciata dal Comune entro 60 giorni dalla approvazione del progetto.

In caso di mancato rispetto degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore:

- il Comune potrà sostituirsi al Soggetto Attuatore, ponendo a carico del medesimo tutte le relative spese;

- 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.

Il mancato rispetto del termine di cui al secondo comma del presente articolo comporterà, altresì, l'applicazione, a carico del Soggetto Attuatore ed a favore dell'Amministrazione Comunale, della penale per il ritardo di € 50,00 (euro cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, fino alla concorrenza massima del 5% (cinqueper cento) dell'importo indicato nel quinto comma del presente articolo, salvo il diritto del Comune al risarcimento del danno ulteriore.

**Art. 17 - Applicazione dell'art. 108 della L.R. n. 65/2014.**

Il Comune di Follonica intraprenderà la procedura espropriativa, ai sensi

dell'art. 108, comma 3, della L.R. n. 65/2014, nei riguardi degli immobili appartenenti ai soggetti che non sottoscrivono la presente convenzione.

Tali soggetti ed i relativi terreni sono indicati nel piano particellare di esproprio, di cui alla tavola *Tav. 11 Piano particellare di esproprio int04* del piano di lottizzazione e sono così individuati:

proprietà LATAVOLAROTONDA SRL e Sig.ra Passero Luisa

Foglio 20

p.lla 2128 mq 310, p.lla 2129 mq 240, p.lla 2130 mq 175, p.lla 2139 mq 125, p.lla 2140 mq 155, p.lla 2141 mq 70;

proprietà ALEISA S.r.l. e Sig. Asta Michele

Foglio 20

p.lla 2170 mq 260;

proprietà Soc. TI-BE di Nesti Maresa & C snc

Foglio 20

p.lla 25 per porzione mq 80, p.lla 2173 mq 1.370;

proprietà Sig. Davitti Danilo, Sig. Davitti Ilio e Sig. Davitti Roberto

Foglio 20

p.lla 1157 mq 465;

proprietà Ferretti Stefano

Foglio 20

p.lla 1156 mq 315;

proprietà Sig. Chiti Marrico, Sig. Chiti Mauro e Sig.ra Romanzi Gianna

Foglio 20

p.lla 1155 mq 310.

Il Consorzio Centro Commerciale di Follonica, le Società ..... ed i Sigg.ri ..... si obbligano a corrispondere al Comune di Follonica tutte le somme necessarie, nessuna esclusa, per svolgere e concludere il procedimento espropriativo, quali, in maniera non esaustiva, quelle dovute a titolo di indennità di espropriazione e di occupazione, quelle per spese tecniche e peritali, quelle per le connesse pratiche catastali (frazionamenti, fusioni, vulture, ecc.), quelle per spese fiscali, compresi gli oneri di registro, e quelle

relative alle trascrizioni.

L'Amministrazione Comunale richiede – per i titoli sopra indicati – il versamento delle somme determinate in via amministrativa (ai sensi del D.P.R. n. 327/2001, per quanto riguarda le indennità di espropriazione e di occupazione); ed eventualmente in via giudiziaria.

Contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, il Soggetto Attuatore corrisponde all'Amministrazione Comunale la somma di €                      (euro                     ), a titolo di indennità per l'espropriazione, come calcolata nella relazione di stima del 18.11.2024, allegata al presente atto con la lettera D), con la maggiorazione del 10% (dieci per cento) per le ulteriori spese individuate al precedente comma terzo.

Alla conclusione del procedimento amministrativo per la determinazione delle indennità per l'espropriazione e per l'occupazione e delle altre somme dovute, l'Amministrazione Comunale avrà diritto all'eventuale conguaglio. Tale conguaglio dovrà essere corrisposto dal Soggetto Attuatore entro 30 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Ove siano instaurati giudizi volti a contestare le somme determinate in via amministrativa, ciò non farà venir meno l'obbligo di pagamento di quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale, nel termine indicato al comma precedente; salvo eventuale conguaglio in favore dell'Amministrazione medesima, al momento in cui quei giudizi saranno stati definiti con sentenza passata in giudicato (conguaglio che il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere entro 30 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale).

Nel caso in cui la determinazione finale delle indennità per l'espropriazione e per l'occupazione e delle altre somme dovute al Comune, a seguito del procedimento amministrativo e di eventuali giudizi definiti con sentenza passata in giudicato, conduca ad un importo inferiore a quello corrisposto contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, il Comune sarà tenuto al rimborso della eccedenza percepita, senza maggiorazione di interessi o rivalutazione monetaria.

**Art. 18 - Trasferimento di proprietà delle aree destinate ad opere di**



### **urbanizzazione e delle opere medesime.**

Il Consorzio Centro Commerciale di Follonica, le Società ..... ed i Sigg.ri ..... si obbligano, ciascuno per l'area di cui è proprietario, a cedere gratuitamente al Comune di Follonica, che accetta, la proprietà delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del piano di lottizzazione, nonché la proprietà delle opere medesime, entro 90 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo di tali opere.

Nel caso in cui, per causa imputabile al Soggetto Attuatore, il termine di 90 giorni non sia rispettato, sarà applicata – a carico del medesimo Soggetto Attuatore ed a favore dell'Amministrazione Comunale – una penale per il ritardo di € 100,00 (euro cento/00) al giorno e comunque di importo non inferiore ad € 3.000,00 (euro tremila/00), salvo il diritto del Comune al risarcimento del danno ulteriore.

Le aree e le relative opere da cedere gratuitamente al Comune, di cui al primo comma, sono rappresentate nelle tavole *Tav. 10 Aree da cedere al comune int04* e *Tav. 10bis pre-frazionamento aree da cedere al comune int04* del piano di lottizzazione e sono così individuate al catasto con l'indicazione dei relativi proprietari:

a) interne al perimetro del piano di lottizzazione

proprietà PAM PANORAMA S.P.A.

Foglio 20

p.lla 59 per porzione mq 80, p.lla 311 per porzione mq 997, p.lla 752 per porzione mq 1.318, p.lla 1269 per porzione mq 731, p.lla 1626 mq 20, p.lla 2079 mq 975, p.lla 2080 mq 251, p.lla 2082 mq 450, p.lla 2083 mq 2.175, p.lla 2084 mq 15, p.lla 2085 mq 525, p.lla 2088 mq 705, p.lla 2089 per porzione mq 214, p.lla 2090 per porzione mq 903, p.lla 2091 per porzione mq 1.008, p.lla 2092 mq 660, p.lla 2093 mq 160, p.lla 2109 mq 165, p.lla 2110 mq 156, p.lla 2119 mq 10, p.lla 2120 mq 14, p.lla 2121 mq 220, p.lla 2122 mq 55, p.lla 2135 per porzione mq 84, p.lla 2136 mq 10, p.lla 2137 per porzione mq 545, p.lla 2138 mq 110, p.lla 2143 per porzione mq 419, p.lla 2144 per porzione mq

1669, p.lla 2145 mq 495, p.lla 2153 per porzione mq 734, p.lla 2154 mq 480, p.lla 2155 per porzione mq 140, p.lla 2156 mq 370, p.lla 2157 mq 126, p.lla 2162 per porzione mq 503, p.lla 2163 mq 70, p.lla 2165 per porzione mq 173, p.lla 2167 per porzione mq 1650, p.lla 2168 per porzione mq 102;

proprietà UNICOOP TIRRENO SOC. COOP

Foglio 20

p.lla 1251 per porzione mq 3.029, p.lla 1267 per porzione mq 15, p.lla 1275 mq 49, p.lla 2116 per porzione mq 239, p.lla 2117 per porzione mq 33, p.lla 2118 mq 10, p.lla 2132 per porzione mq 1.944, p.lla 2133 per porzione mq 6, p.lla 2134 per porzione mq 68, p.lla 2148 mq 710, p.lla 2149 per porzione mq 2964, p.lla 2164 per porzione mq 119;

proprietà Sig.ra Zanaboni Cinzia, Sig. Zanaboni Leonardo, Sig. Zanaboni Valeriano

Foglio 20

p.lla 2095 per porzione mq 19, p.lla 2097 per porzione mq 25, p.lla 2098 mq 10, p.lla 2099 mq 25, p.lla 2100 mq 54, p.lla 2101 mq 1, p.lla 2102 per porzione mq 3.071, p.lla 2103 per porzione mq 427, p.lla 2104 per porzione mq 1.420, p.lla 2105 mq 5, p.lla 2106 mq 110, p.lla 2107 per porzione mq 1.273, p.lla 2114 mq 93, p.lla 2115 mq 30;

proprietà Sig.ra Annibale Clotilde, Sig. Busiello Mariano, Sig.ra Pellegrino Adele, Sig. Zaccariello Angelo, Sig. Zaccariello Raffaele

Foglio 20

p.lla 2112 mq 445, p.lla 2113 mq 115, p.lla 2123 mq 440, p.lla 2124 mq 925, p.lla 2125 mq 80, p.lla 2126 mq 755;

proprietà Soc. NANE IMMOBILIARE Srl

Foglio 20

p.lla 2151 mq 875, p.lla 2152 mq 230;

b) esterne al perimetro del piano di lottizzazione

proprietà PAM PANORAMA S.P.A.

Foglio 20

p.lla 2146 per porzione mq 325;

p.lla 2081 per porzione mq 250;

p.lla 2087 mq 20;

proprietà UNICOOP TIRRENO SOC. COOP

Foglio 20

p.lla 2147 mq 350;

proprietà Soc. NANE IMMOBILIARE Srl

Foglio 20

p.lla 2150 mq 4.080.

Il Consorzio Centro Commerciale di Follonica, le Società .....

ed i Sigg.ri ..... si obbligano, ciascuno per l'area di cui è titolare, prima del passaggio di proprietà delle aree indicate al precedente comma, ad effettuare, a propria cura e spese, le necessarie operazioni catastali, i frazionamenti, il cambiamento culturale e la corretta classificazione in relazione alla funzione pubblica che alle stesse sarà attribuita.

Tutte le spese relative all'atto di cessione, connesse e conseguenziali, comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, quelle fiscali, tecniche, ecc., sono a carico del Consorzio Centro Commerciale di Follonica, delle Società ..... e dei Sigg.ri ....., in via solidale.

Le aree, destinate ad opere di urbanizzazione interne al perimetro del piano di lottizzazione, individuate al catasto come segue e rappresentate nel piano di lottizzazione nelle tavole *Tav. 10bis pre-frazionamento aree da cedere al comune int04* e *Tav. 11 Piano particellare di esproprio int04*, appartengono ai terzi di seguito indicati e devono essere espropriate:

proprietà LATAVOLAROTONDA SRL e Sig.ra Passero Luisa

Foglio 20

p.lla 2128 mq 310, p.lla 2129 mq 240, p.lla 2130 mq 175, p.lla 2139 mq 125,

p.lla 2140 mq 155, p.lla 2141 mq 70;

proprietà ALEISA S.r.l. e Sig. Asta Michele

Foglio 20

p.lla 2170 mq 260;

proprietà Soc. TI-BE di Nesti Maresa & C snc

Foglio 20

p.lla 25 per porzione mq 80, p.lla 2173 per porzione mq 615;

proprietà Sig. Davitti Danilo, Sig. Davitti Ilio e Sig. Davitti Roberto

Foglio 20

p.lla 1157 per porzione mq 415.

Il Soggetto Attuatore si obbliga alla cessione gratuita, in favore del Comune di Follonica, della proprietà delle aree di cui al comma precedente, nonché della proprietà delle opere di urbanizzazione eventualmente già realizzate su di esse, al momento della conclusione del procedimento espropriativo.

Si dà atto che ogni successiva adesione al Consorzio dei soggetti attualmente non aderenti è da considerarsi integrativa della presente convenzione, e comporterà l'obbligo di cessione al Comune delle relative aree, da esplicitarsi nell'atto di adesione in cui il soggetto aderente assumerà tutti gli obblighi oggetto della convenzione medesima.

È fatto salvo quanto disposto dall'art. 14.

#### **Art. 19 - Costituzione di servitù di uso pubblico.**

Il Consorzio Centro Commerciale di Follonica, le Società ..... ed i Sigg.ri ..... si obbligano, ciascuno per l'area di cui è proprietario, a costituire gratuitamente, in favore del Comune di Follonica, che accetta, una servitù di uso pubblico a tempo indeterminato, sulle aree che sono individuate nella tavola *Tav. 11bis – Aree da vincolare ad uso pubblico int03* del piano di lottizzazione, entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori previsti sulle aree medesime nella *Tav. 04 Planimetria stato di progetto int02* del piano di lottizzazione.

Tali aree sono così individuate al catasto, con l'indicazione dei relativi proprietari:

F. 20 p.lla 1247/b mq. 2.815 (da frazionare) – proprietà UNICOOP TIRRENO - SOC. COOP;

F. 20 p.lla 2165/b mq. 150 (da frazionare) – proprietà PAM PANORAMA S.P.A..

Il Consorzio Centro Commerciale di Follonica, le Società ..... ed

i Sigg.ri ..... si obbligano, ciascuno per l'area di cui è titolare, prima della costituzione della servitù sulle aree indicate al precedente comma, ad effettuare, a propria cura e spese, le necessarie operazioni catastali, i frazionamenti, il cambiamento culturale e la corretta classificazione in relazione alla funzione pubblica che alle stesse sarà attribuita.

Tutte le spese relative all'atto di costituzione di servitù, connesse e consequenziali, comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, quelle fiscali, tecniche, ecc., sono a carico del Consorzio Centro Commerciale di Follonica, delle Società ..... e dei Sigg.ri ....., in via solidale.

Nel caso in cui, per causa imputabile al Soggetto Attuatore, il termine di 90 giorni di cui al primo comma non sia rispettato, sarà applicata – a carico del medesimo Soggetto Attuatore ed a favore dell'Amministrazione Comunale – una penale per il ritardo di € 100,00 (euro cento/00) al giorno e comunque di importo non inferiore ad € 3.000,00 (euro tremila/00), salvo il diritto del Comune al risarcimento del danno ulteriore.

La manutenzione, ordinaria e straordinaria, dell'area ad uso pubblico resta a carico del Soggetto Attuatore, a tempo indeterminato.

#### **Art. 20 - Cessione dell'area destinata a finalità sociali.**

Con separato atto stipulato contestualmente alla presente convenzione, il Consorzio Centro Commerciale di Follonica, le Società ..... ed i Sigg.ri ....., ciascuno per l'area di cui è proprietario, cedono gratuitamente al Comune di Follonica, che accetta, la proprietà dei terreni interessati dalla realizzazione di opere per finalità sociali.

Le aree da cedere gratuitamente al Comune, di cui al comma precedente, sono rappresentate nel piano di lottizzazione nelle tavole *Tav. 10 Aree da cedere al comune int04* (identificate al lotto 17) e *Tav. 10bis pre-frazionamento aree da cedere al comune int04* e sono così individuate al catasto, con l'indicazione dei relativi proprietari:

proprietà PAM PANORAMA S.P.A.

Foglio 20

p.lla 1269 per porzione mq 395, p.lla 2153 per porzione mq 356;

proprietà UNICOOP TIRRENO SOC. COOP

Foglio 20

p.lla 2149 per porzione mq 793;

proprietà Soc. NANE IMMOBILIARE Srl

Foglio 20

p.lla 2152 per porzione mq 30.

Il Consorzio Centro Commerciale di Follonica, le Società ..... ed i Sigg.ri ....., ciascuno per l'area di cui è titolare, hanno provveduto, relativamente alle aree indicate al precedente comma, ad effettuare, a propria cura e spese, le necessarie operazioni catastali, i frazionamenti, il cambiamento colturale e la corretta classificazione in relazione alla funzione pubblica che alle stesse sarà attribuita.

Tutte le spese relative all'atto di cessione, connesse e conseguenziali, comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, quelle fiscali, tecniche, ecc., sono a carico del Consorzio Centro Commerciale di Follonica. della Società ..... e dei Sigg.ri ....., in via solidale.

Le aree individuate al catasto come segue, da cedere gratuitamente al Comune di Follonica, rappresentate nel piano di lottizzazione nelle tavole *Tav. 10bis pre-frazionamento aree da cedere al comune int04* e *Tav. 11 Piano particellare di esproprio int04*, appartengono ai terzi di seguito indicati e devono essere espropriate:

proprietà Soc. TI-BE di Nesti Maresa & C snc

Foglio 20

p.lla 2173 per porzione mq 415.

Il Soggetto Attuatore si obbliga alla cessione gratuita, in favore del Comune di Follonica, della proprietà delle aree di cui al comma precedente, al momento della conclusione del procedimento espropriativo.

Si dà atto che ogni successiva adesione al Consorzio dei soggetti attualmente non aderenti è da considerarsi integrativa della presente convenzione, e comporterà l'obbligo di cessione al Comune delle relative aree, da esplicitarsi

nell'atto di adesione in cui il soggetto aderente assumerà tutti gli obblighi oggetto della convenzione medesima.

**Art. 21 - Terreno di proprietà comunale.**

L'intervento di trasformazione disciplinato dalla presente convenzione interessa anche il terreno di proprietà comunale di mq. 2.965,00 individuato nella tavola *Elab. 35 Tabella proprietà comparto.percentuale, rendita.visure int03* del piano di lottizzazione e così descritto al catasto:

Foglio 20 p.lla 2062 mq 675, p.lla 2172 mq 760 e porzioni di strada da frazionare mq 1.530.

Tale terreno, già utilizzato per opere pubbliche, è destinato esclusivamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione interne al perimetro del piano di lottizzazione.

Tenendo conto di ciò, in applicazione della disciplina della perequazione urbanistica, il Soggetto Attuatore paga al Comune di Follonica, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, la somma di euro [redacted] (euro [redacted]) corrispondente al valore venale di tale terreno, che resterà di proprietà comunale. Tale valore venale è determinato nella relazione di stima del 18.11.2024, allegata al presente atto con la lettera D).

**Art. 22 - Impegni del Comune.**

L'Amministrazione Comunale si impegna:

- a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore le aree di sua proprietà, di cui all'art. 21, per il tempo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste sulle aree medesime;
- a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore le aree di sua proprietà, esterne al piano di lottizzazione, interessate dalla realizzazione del c.d. innesto Bivio Rondelli, per il tempo necessario alla esecuzione dei lavori previsti sulle aree medesime;
- a disporre, su richiesta del Soggetto Attuatore, l'occupazione d'urgenza dei terreni di cui all'art. 17 e conseguentemente a metterli a disposizione del medesimo Soggetto Attuatore.

#### **Art. 23 - 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'Amministrazione Comunale.

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'Amministrazione Comunale e costituiranno automatico aggiornamento della convenzione.

Negli altri casi, l'autorizzazione alla variante verrà data con provvedimento del competente organo comunale.

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 approvato dall'organo comunale competente, le dovute modifiche e/o integrazioni alla presente convenzione.

#### **Art. 24 - Agibilità.**

L'agibilità relativa a ciascun edificio potrà essere conseguita solo dopo l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione comprese negli stralci di intervento n. 1/A e n. 1/B, dei lavori di manutenzione straordinaria della ex casa cantoniera compresi nel medesimo stralcio di intervento n. 1/A, dei lavori di estensione della rete di distribuzione idrica di cui all'art. 14, nonché delle opere di urbanizzazione comprese nello stralcio di intervento di cui l'edificio medesimo fa parte.

Relativamente al lotto n. 16, rappresentato nel piano di lottizzazione nella tavola *Tav. 04 Planimetria stato di progetto int02*, il conseguimento dell'agibilità è subordinato, altresì, alla avvenuta ultimazione dei lavori relativi all'area ad uso pubblico ed alla avvenuta costituzione della servitù di uso pubblico di cui all'art. 19.

#### **Art. 25 - Clausola da inserire nei contratti.**



Il Soggetto Attuatore si obbliga ad inserire, nei contratti di alienazione degli immobili realizzati all'interno del piano di lottizzazione, la seguente clausola: *“L'acquirente è pienamente consapevole che non è e non sarà possibile realizzare alcuna nuova apertura nella recinzione, nei 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. Dichiaro 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 rimessione in pristino, con facoltà di procedere coattivamente alla chiusura dei passaggi abusivamente realizzati”*.

**Art. 26 - Efficacia del piano di lottizzazione e della convenzione.**

Il piano di lottizzazione ha efficacia di 10 anni.

Entro tale termine deve essere ultimata l'esecuzione delle opere.

Restano fermi i termini indicati negli articoli della presente convenzione.

La stipula della presente convenzione lascia salvi ed impregiudicati gli eventuali diritti di terzi.

**Art. 27 - Richiamo alle norme vigenti.**

Per quanto non previsto dalla presente convenzione, si applicano le disposizioni vigenti.

**Art. 28 - Spese.**

Le spese relative al presente atto, connesse e conseguenziali, comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, sono a carico del Consorzio Centro Commerciale di Follonica, delle Società ..... e dei Sigg.ri ....., in via solidale.

**Art. 29 - Allegati**

Alla presente convenzione, sono allegati i seguenti atti:

- A) Decreto di nomina Dirigente Ing. Beatrice Parenti;
- B) Pareri dell'Acquedotto del Fiora Spa prot. 16185 del 30.05.2022 e prot. 25673 del 08.10.2024; planimetria di progetto e quadro economico prot. 29454 del 19.11.2024;
- C) Cronoprogrammi degli stralci di intervento elaborati *Elab. 34A*

*Cronoprogramma dei Lavori int03 – stralcio di intervento 1/A, Elab. 34B*

*Cronoprogramma dei Lavori int02 – stralcio di intervento 1/B ed Elab. 34C*

*Cronoprogramma dei Lavori int02 – stralcio di intervento 1/C;*

D) Relazione di stima del 18.11.2024 relativa all'indennità di espropriazione ed alla valutazione delle aree comunali.