



COMUNE DI FOLLONICA

PROVINCIA DI GROSSETO



REGOLAMENTO URBANISTICO

PIANO ATTUATIVO AREA TR03a

L.R. 03/01/2005 N. 01 art.69

| Il Sindaco ELEONORA BALDI | |
|---|---|
| STAFF TECNICO INTERNO | STAFF TECNICO ESTERNO |
| DOMENICO MELONE Dirigente " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T. " Responsabile della Programmazione e responsabile generale del progetto | FRANCO DURANTI Geologo incaricato indagini geologiche |
| STEFANO MUGNAINI Funziionario " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T. " Responsabile del progetto | STAFF TECNICO ESTERNO |
| FABIO TICCI A.P. " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - Responsabile S.I.T. " Collaboratore Tecnico | |
| LUIGI MADEO Dirigente " Settore 4 - Lavori Pubblici " | |
| ALESSANDRO ROMAGNOLI Funziionario " Settore 4 - Lavori Pubblici " | |
| STAFF TECNICO INTERNO | |
| GARANTE DELLA COMUNICAZIONE | |
| D.ssa GEMMA MAURI | |

SCHEMA DI CONVENZIONE

Follonica, Febbraio 2013

PIANO ATTUATIVO ZONA INDUSTRIALE AREA DI TRASFORMAZIONE "TR 03a"

SCHEMA DI CONVENZIONE

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

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

Sig. _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica ove appresso il quale interviene al presente atto, non in proprio, ma nell'interesse e rappresentanza, in qualità di con sede legale in, vian° ... quale titolare del Piano di Lottizzazione dei terreni posti tra, identificati al Catasto Terreni del Comune di Follonica al Foglio particelle

I comparenti della cui identità personale sono certo.

Premettono che:

Il Sig....., ha presentato in data, prot. n., un progetto di, redatto dall'Ing/Arch. iscritto all'Ordine della Provincia di al n.;

- La Giunta Comunale:
ha adottato il schema di convenzione, con deliberazione numerodel, esecutiva;
ha approvato il ed il relativo schema di convenzione, con deliberazione numero del, esecutiva;
la suddetta deliberazione di approvazione è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. ... del

Il Sig..... interessati dal progetto di Piano di lottizzazione, come sopra rappresentati, nel presente atto verranno denominati "soggetto attuatore".

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

ART. 1 - Obblighi

La narrativa che precede nonché gli atti allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto. Tutti gli obblighi che il soggetto attuatore assume nei confronti del Comune di Follonica con la firma della presente convenzione, si intendono estesi anche ad eventuali suoi aventi diritto, a qualsiasi titolo.

ART. 2 – Finalità del piano attuativo

Il Piano attuativo è stato adottato e approvato in conformità alle prescrizioni del Regolamento Urbanistico vigente ed interviene sulle aree classificate "TR 03a" dallo strumento urbanistico comunale, destinate alla realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale ed artigianale nel rispetto degli usi disciplinati nelle presenti norme all'articolo 4.

La disciplina urbanistico-edilizia del presente piano attuativo è regolata: dalle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, dalle presenti norme tecniche, e dagli elaborati grafici che lo costituiscono elencati al precedente articolo.

Il piano comprende i terreni, posti in Comune di Follonica tra viacensiti al CT di
Grosseto al foglio 19 particelle nn.
.....
.....
..... per la superficie complessiva di mq
..... (metriquadrati).

ART. 3 – Elaborati del piano attuativo

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

1. Relazione illustrativa;
2. Norme Tecniche di attuazione del Piano Attuativo;
3. Schema di Convenzione;
4. Studio geologico.
5. TAV. 1 – stato attuale – ubicazione area di trasformazione su CTR 2k;
6. Tav. 2 – stato modificato – ubicazione area di trasformazione su CTR 2K – planimetria di progetto;
7. Tav. 3 - stato modificato – profili e sezioni – opere di urbanizzazione.

ART. 4 – Modalità di attuazione dell'intervento

Le opere di urbanizzazione interne al perimetro del Piano Attuativo sommariamente consistono nella realizzazione di:

1. STRADA / PARCHEGGI / MARCIAPIEDI/SEGNALETICA
2. OPERE DI SISTEMAZIONE A VERDE
3. FOGNATURA CHIARA E NERA
4. ACQUEDOTTO POTABILE E NON POTABILE E OPRE CONNESSE
5. PREDISPOSIZIONE LINEA TELEFONICA
6. LINEA ELETTRICAE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Le opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Piano Attuativo consistono in interventi prospicienti l'area di trasformazione in Via dell'Industria e sommariamente:

1. ADEGUAMENTO DEL MANTO STRADALE E DELLA SEGNALETICA
2. REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI, MARCIAPIEDI E OPERE DI SISTEMAZIONE A VERDE NELLA MEDESIMA VIA
4. ADEGUAMENTO DELLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare:

- a) le opere di urbanizzazione sopra a totale assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;

L'importo delle opere di urbanizzazione sopra elencate, come quantificato nel computo metrico estimativo di cui al progetto esecutivo approvato con deliberazione, ammonta ad Euro (.....) sarà garantito con polizza n. rilasciata in data dalla da allegare al Permesso a costruire

Il soggetto attuatore è consapevole che qualora il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dal computo metrico-estimativo suddetto, sarà superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti non sarà beneficiario di alcun risarcimento.

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 ai sensi della legge 10/77 e della L.R.T. 1/2005, 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 permesso di costruire oneroso, per ogni singolo lotto individuato dal piano di lottizzazione, nel rispetto delle disposizioni riportate al regolamento per il pagamento degli oneri concessori approvato dal Consiglio Comunale.

La volumetria 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 volumetria stessa derivanti da specificazione esecutiva dei progetti edilizi, che non costituiranno variante al piano attuativo purchè 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 del Piano Attuativo, sarà 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 esecutivo delle opere di urbanizzazione prima del rilascio del/i titolo/i relativo/i all'edificazione dei lotti residenziale e commerciale.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nei medesimi termini fissati nel/i permesso/i di costruire relativo/i alla realizzazione delle opere di interesse privato.

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 del Piano Attuativo, di cui al precedente articolo 4.

Con riferimento alla realizzazione del Piano Attuativo si precisa che, nel caso di attuazione differita, l'agibilità/abitabilità degli edifici è comunque condizionata all'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione del Piano Attuativo.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, tutti gli interventi previsti dal piano attuativo, saranno ultimati entro l'arco di tempo di validità della presente convenzione.

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 e contabilità, relativa alle opere di cui sia prevista la cessione all'Amministrazione Comunale.

ART. 6 – Impegni del soggetto realizzatore

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

- a provvedere alla progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione del 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 dall'A.C.;
- a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione realizzate, come descritte al precedente art. 2, una volta approvato il relativo certificato di collaudo;
- a proporre il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in maniera da non modificare, con la realizzazione degli accessi carrabili e pedonali, la superficie a parcheggio ed il numero degli stalli che il piano di lottizzazione prevede per l'area a parcheggi pubblici prospiciente i lotti.

ART. 7 – Impegni del Comune

L'Amministrazione Comunale si impegna:

- ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal P.A. o ad esso correlati, con la massima sollecitazione;
- a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta del soggetto attuatore, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle opere di urbanizzazione, al fine di verificare lo stato di attuazione delle opere in rapporto all'agibilità/abitabilità

L'Amministrazione Comunale si obbliga, con la firma del presente atto, a consegnare al soggetto attuatore le aree del Demanio Comunale eventualmente interessate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 e quelle che l'Amministrazione medesima riterrà opportune per la completa sistemazione dell'ambito di intervento.

Il soggetto attuatore si obbliga, prima del passaggio di proprietà delle aree specificate ai precedenti comma, ad effettuare le necessarie operazioni catastali per il cambiamento culturale e la corretta classificazione in relazione alla funzione pubblica che alle aree stesse sarà attribuita.

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 primo permesso di costruire, idonea fideiussione ai sensi dell' art. 75, comma 3, del D. Lgs. N. 163/2006, a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, per un importo complessivo corrispondente a quello delle opere di urbanizzazione da eseguire in regime di convenzione risultante dal progetto esecutivo approvato come già specificato all'Art. 4.

Il Comune potrà procedere, su istanza del soggetto attuatore, allo svincolo parziale della fideiussione in corso d'opera, a seguito dell' esecuzione di lotti funzionali e funzionanti, previo parere favorevole del collaudatore, per somme non superiori all' 80% (ottanta per cento) dell' importo complessivo dei lavori. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il Comune potrà disporre della fideiussione di cui trattasi, in conformità alla vigente disciplina in materia di lavori pubblici.

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

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

Gli obblighi del fidejussore nei confronti del Comune restano validi fino a quando il Comune stesso non avrà emesso apposita dichiarazione liberatoria e ciò anche quando la 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 da atto che nel contratto fidejussorio sono inseriti obblighi e prevista la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione su semplice richiesta del Comune garantito, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

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

Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo da parte di un collaudatore incaricato dal Comune, con onorario a carico del soggetto attuatore (da determinarsi in analogia a quanto previsto per il settore delle opere pubbliche), che verrà direttamente corrisposto al professionista.

I compiti del collaudatore nominato dal Comune consistono in:

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

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

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere concluso nei sei mesi successivi all' ultimazione dei lavori. I collaudi delle opere elettriche, elettro-meccaniche ed in cemento armato dovranno essere conclusi entro tre mesi dalla realizzazione delle stesse. I realizzatori delle opere sono pertanto tenuti, con congruo anticipo rispetto a tale scadenza, a procedere per mezzo di propri tecnici alla verifica e controllo delle pratiche catastali, compresi i tipi di frazionamento debitamente approvati, da consegnarsi in copia all' Amministrazione Comunale con relativi elaborati.

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

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

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

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

ART. 10 – 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 regolatore generale, del Piano Strutturale 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'intervenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione interne ed esterne 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 e sarà versato dal soggetto attuatore al momento del ritiro del permesso medesimo.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, i singoli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo saranno ultimati entro 3 anni dal rilascio dei rispettivi titoli abilitativi, salvo eventuali deroghe.

Gli interventi oggetto della presente convenzione, dovranno essere comunque realizzati e completati entro **il termine di 5 anni** decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

ART. 11– Varianti in corso d' opera

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

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

Negli altri casi, l'autorizzazione alla variante verrà data con provvedimento deliberativo 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 da parte dell'organo comunale, le dovute modifiche/integrazioni alla presente convenzione.

ART. 12 – Abitabilità/Agibilità degli edifici

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

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

Il soggetto attuatore si obbliga a:

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

ART. 13 – Validità della convenzione

La presente convenzione avrà validità **fino a 5 anni** decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

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

ART. 14 – 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 realizzatore, 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. 15 – 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. 16 – Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione

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

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

Follonica, il.....