

BOZZA DI CONVENZIONE
del 07.08.2019

COMUNE DI BIBBONA
(Provincia di Livorno)

INDIRIZZO DELLA BOZZA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BIBBONA E LA SOCIETA' CALCINAIOLA 2000 SRL PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE INTERESSANTE UN'AREA DENOMINATA "IL MANNAIONE" IN LOC. LA CALIFORNIA

L'anno il giorno del mese di in,
nella sede municipale posta in via, avanti a me
si sono presentati e personalmente costituiti i signori:

- **Geom. CERRI Sandro**, nato a Cecina (LI), il 26.02.1965, C.F. CRRSDR65B26C415E, residente in Montecatini Val di Cecina (PI) – Frazione Sassa – Località S.Alfredo n. 31/a, nella sua qualità di Responsabile Area “Edilizia Privata” del Comune di Bibbona,
all'uopo autorizzato alla stipula della presente convenzione nell'ambito dell'incarico conferito con Provvedimento Sindacale n. 34 del 30.12.2009. Il Comune di Bibbona ha il numero di Partita Iva 00286130497;

- **Donato Eugenio Scaramuzzi** nato a Firenze il 27.12.1955 ivi residente in Viale Amendola n. 38, C.F. SCR DTG 55T27D612Q che compare in proprio e quale delegato della Sig.ra **Maria Oliva Scaramuzzi** nata a Firenze il 23.10.1957, C. F. SCR MLV 57R 63D612U e insieme procuratori generali della Sig.ra **Maria Bianca Cancellieri** nata a Firenze il 06.02.1929 e residente in Viale Amendola 38, C. F. CNC MBN 29B46D612B in forza della procura generale ai rogiti del notaio Basetti Sani di Firenze rep. 24.272 Racc. 11768 in data 21.07.2016 in proprio e nella loro qualità di unici soci della società CALCINAIOLA 2000 SRL con sede in Firenze, Piazza Oberdan 15, codice fiscale e partita IVA 05083120484;

I predetti componenti, della cui identità personale e capacità giuridica io sono certo, rinunciano, con il mio consenso, alla assistenza di testimoni e mi conferiscono l'incarico di rogare il presente atto.

PREMESSO

- che con delibera C.C. n. 44 del 25 giugno 1998 venne adottata e con delibera C.C. n. 72 del 29 luglio 1999 venne approvata la lottizzazione con destinazione produttiva – 3° Lotto – Loc. Il Mannaione, La California;

- la nuova Convenzione sostituisce la precedente del 5 novembre 1999 (Notaio Cristiani, rep. N. 87644, Racc. n. 23.951, registrata a Piombino il 25 novembre 1999 al n. 1487) sia perché sono scaduti i dieci anni dalla sua stipula, sia perché c'è stata una variante al R. U. che ha variato la destinazione dell'area includendo, oltre a quella già prevista di artigianale e industriale, anche quella commerciale e sia perché sono variati i parametri relativi agli standards urbanistici richiesti;

- che il terreno, oggetto della lottizzazione, ubicato in frazione di La California, località “Il Mannanione”, ha una superficie di Comparto di mq. 46.006 ed è distinto al N.C.T. al foglio n. 8,

- particelle 424, 425, 426, 427, 293, 315, 330, 331, 332, 333, 334, 92 meglio identificato nella tavola 1 del progetto di variante allegato alla delibera C.C. di adozione n. del.....;
- che tale terreno ha, nel vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 30.03.2018, destinazione urbanistica quella derivante dal R.U. (scheda normativa n. 3 – UTOE 1C3) e cioè: Attività Produttive (AP); Attività Urbane (AU); Attività commerciali della grande distribuzione (AC); Spazi pubblici a verde e/o alberati (S3); Parcheggi (S6);
 - che il Piano Attuativo, di cui alle tavole, ha riportato il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del con decisione n. ;
 - che il progetto tecnico relativo alle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzato dal lottizzante, a propria cura e spese, in conformità di quanto stabilito nella presente convenzione ed il relativo progetto esecutivo, redatto a cura e spese del lottizzante e/o suoi successori e/o aventi causa, dovrà ottenere il Permesso a Costruire del Comune di Bibbona nonché l'approvazione delle altre eventuali autorità competenti;
 - che con provvedimento del Responsabile n. del....., venne espresso il parere favorevole ed approvata la polizza fideiussoria n. del rilasciata da a favore di questo Comune, dell'importo di Euro per conto del lottizzante, a garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi che vengono assunti con la presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le parti come prima costituite, si conviene e si stipula quanto appresso:
la narrativa che precede e gli atti ivi richiamati formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione del comprensorio di proprietà del lottizzante situato in frazione di La California località Il Mannaione.

Di essa fanno parte integrante le premesse e gli allegati.

Le opere, gli impianti e manufatti realizzati in esecuzione della convenzione non potranno essere modificati se non previo formale consenso del Comune.

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il lottizzante, proprietario dei terreni costituenti il comprensorio indicato in premessa si obbliga:

- a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree occorrenti per l'urbanizzazione del comprensorio lottizzato, quali sedi stradali, parcheggi e verdi pubblici per una sup. complessiva di mq. _____ e comunque quella risultante dal tipo di frazionamento con le tolleranze previste dalla normativa catastale;
- a realizzare a propria cura e spese, in attuazione del progetto di massima esaminato favorevolmente dalla Commissione Edilizia del Comune di in data..... e secondo le disposizioni particolari previste dalla seguente convenzione tutte le opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione;
- a mantenere tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate sino al momento della cessione al Comune di Bibbona.

Il tutto come in appresso meglio specificato:

1) Urbanizzazione Primaria

a) completamento della costruzione della rete stradale relativa al comparto in oggetto (zona B), quale riportata nella planimetria allegata e con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 6;

- b) completamento della costruzione delle opere di fognatura atte ad assicurare un corretto smaltimento delle acque meteoriche, in conformità alle disposizioni degli uffici tecnici comunali competenti, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 9;
- c) sistemazione delle aree destinate a verde pubblico con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 13;
- d) costruzione dell'impianto di illuminazione della rete stradale anzidetta con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 10;

Tutte le opere, manufatti, impianti ecc., con relative aree specificati nelle precedenti lettere a,b,c,d, dovranno essere ceduti senza corrispettivo al Comune di Bibbona, con l'osservanza dei tempi e delle modalità precisate nei successivi articoli.

Tali opere si intendono agibili, funzionanti e complete di allacciamenti ai pubblici servizi.

Faranno carico al lottizzante sino all'accettazione da parte del Comune di Bibbona, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, impianti e manufatti ecc., già specificati nelle precedenti lettere a,b,c,d, secondo quanto precisato nei successivi articoli 6-9-10-14.

ART. 3 - DESTINAZIONI URBANISTICHE, NORME EDILIZIE, ELABORATI

La superficie del comparto è articolata nelle seguenti zone secondo le rispettive superfici:

- superficie di rispetto acque pubbliche (mq. 3.816)
 - superficie sedi viarie (mq. 6.096)
 - superficie a parcheggio (mq. 4.649)
 - superficie a verde pubblico (mq. 4.756)
 - superficie per cabina Enel (mq. 59)
 - superficie per lotti a destinazione artigianale, industriale e commerciale (mq. 26.630)
- per un totale di mq. 46.006

Le funzioni ammesse nel comparto sono quelle riportate nel Regolamento Urbanistico per l'UTOE 1C3 – Scheda Normativa n. 3 come di seguito elencato:

AP attività produttive:

- produzione e trasformazione di beni;
- deposito e stoccaggio;
- commercio all'ingrosso;
- servizi alle imprese.

AU attività urbane:

- commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e quelli della media struttura fino a mq 400 di vendita e mq 1.000 di superficie lorda di pavimento complessiva);
- ristorazione e pubblici esercizi;
- artigianali di servizio;
- di sportello, agenzie;
- direzionali, studi professionali;
- spettacolo, tempo libero, istruzione e cultura, pratica sportiva e cura personale;
- attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste.

AC attività commerciali della grande distribuzione:

- esercizi commerciali aventi superfici superiori ai limiti di cui al primo punto delle attività urbane AU;

S3 spazi pubblici a verde e/o alberati:

- parchi e giardini anche attrezzati per attività ricreative, del tempo libero e per il gioco, spazi pubblici a verde e/o alberati;

S6 parcheggi:

- parcheggi;

L'utilizzazione di tale comparto è descritta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona all'art. 30 insieme a quanto già previsto, dove non incompatibile con il nuovo R. U., dalla Convenzione ancora in atto.

Norme Edilizie:

1. le costruzioni ad uso artigianale, industriale e commerciale, possono sorgere sul lotto minimo di mq. 1.000 secondo la lottizzazione prevista, meglio definita negli elaborati grafici allegati al Piano di Lottizzazione. Non è consentita la frazionabilità del lotto minimo. E' ammessa la frazionabilità delle costruzioni con le seguenti modalità:
 - attività produttive (AP): fino ad una superficie unitaria minima di mq 100 di superficie lorda di pavimento, oltre a relativa corte di pertinenza;
 - attività urbane (AU): fino ad una superficie unitaria minima di mq 50 di superficie lorda di pavimento, oltre a relativa corte di pertinenza;
2. la superficie coperta non potrà superare il 50% della superficie del lotto di pertinenza;
3. nei lotti possono sorgere costruzioni accessorie quali porticati, tettoie, piani di carico ed affini su non più di 1/10 dell'area libera, per un'altezza massima di ml. 4.50; salvo accordo con le proprietà confinanti, tali costruzioni accessorie possono sorgere anche in aderenza ai confini di proprietà;
4. l'altezza massima delle costruzioni sarà quella di cui all'art. 40.2 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico. Ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato non si considerano ciminiera, antenne, silos ed affini, e comunque quanto assimilabile ai volumi tecnici di cui all'art. 26 "Limiti inderogabili ai sensi del D.M. 1444/68" del Regolamento Edilizio comunale vigente.
5. i capannoni dovranno essere allineati sul fronte strada, ad una distanza di ml. 7.50 dal ciglio stradale, intendendo per quest'ultimo il limite del marciapiede a confine con i lotti; dai parcheggi pubblici dovrà essere mantenuta una distanza di ml. 5.00; è consentita, con atto di accordo tra i confinanti registrato e trascritto, la costruzione in aderenza di due capannoni in lotti contigui;
6. è ammessa la fusione di due o più lotti contigui in un unico lotto. In tal caso il fabbricato complessivamente determinato, dovrà essere progettato unitariamente sia dal punto di vista architettonico, sia nella determinazione delle superfici da destinare a standards previsti dalla normativa vigente;
7. su ciascun lotto edificabile è ammessa l'edificazione di un eventuale alloggio per il proprietario od il personale di custodia, disposto nelle migliori condizioni di abitabilità rispetto a scarichi, fumi, rumori, nella volumetria massima di mc. 300. La realizzazione del suddetto alloggio dovrà avvenire all'interno della SLP massima consentita dal Piano di Lottizzazione;
8. le superfici interne ai lotti, collocate tra la recinzione fronte strada e l'allineamento dei capannoni, dovranno essere sistemate a verde o pavimentate;
9. per mantenere la continuità tipologica delle opere di urbanizzazione, le recinzioni dei singoli lotti dovranno essere realizzate in conformità con la tipologia architettonica delle opere già eseguite; a tale proposito si allega elaborato grafico con la rappresentazione di tale tipologia, al quale dovranno essere adattate le nuove recinzioni; inoltre, la cartellonistica pubblicitaria dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico comunale.
10. il rilascio dei Permessi di Costruire per la costruzione degli impianti industriali è subordinato alla presentazione ed alla approvazione del relativo progetto esecutivo del sistema di depurazione adottato per fumi prodotti dallo stabilimento; sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

Le domande di abitabilità e/o agibilità seguiranno le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia.

Il certificato di abitabilità e/o agibilità dovrà rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione, contenute nel successivo Art.15.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel citato progetto in conformità anche a quanto risulta dalle norme della presente convenzione e relativi allegati.

Il progetto di piano di lottizzazione, costituito dagli elaborati, dalle relazioni e dalla presente Convenzione, fa parte integrante della delibera di Adozione n. _____ del _____.

ART 3 bis – NORME SPECIFICHE RELATIVE AI LOTTI N. 2,3,4 e 5 IN AGGIUNTA ALLE NORME GENERALI

All'interno dei lotti n. 2, 3 e 4 verrà realizzata una strada privata senza sfondo con accesso dalla strada di urbanizzazione della lottizzazione. Detta strada privata, della larghezza di ml. 5, sarà posizionata lungo il confine di comparto e servirà i lotti n. 2, 3, 4 e 5 oltre alle altre proprietà confinanti con il comparto.

In particolare:

1. la manutenzione ordinaria e straordinaria della strada privata come sopra descritta sarà a carico delle proprietà servite (lotti n. 2, 3, 4, 5 e proprietà Soc. Ali.va e/o aventi causa) con uguale ripartizione;
2. verrà costituita regolare servitù di transito a favore delle proprietà indicate al precedente n. 1 e gravante sulla proprietà dei lotti 2, 3, 4 e 5, limitatamente alla parte costituente sedime della strada privata;
3. la superficie della strada privata interna ai lotti come sopra descritta deve ritenersi, per la verifica degli indici urbanistici, facente parte dei lotti stessi. Pertanto per i lotti 2, 3 e 4 interessati dalla strada privata di cui al punto 2, rimane invariata la superficie massima copribile che rimane la seguente: lotto 2 mq. 740,50, lotto 3 mq. 679,00, lotto 4 mq. 679,00; lotto 5 mq. 679;
4. è possibile l'edificazione sul confine della strada privata lungo il suo lato interno ai lotti;
5. è possibile realizzare una recinzione lungo il lato interno ai lotti della strada privata dello stesso tipo di quella già prevista per gli altri lotti;

ART 4 - PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di cui ai successivi artt. 6-8-9-10-11-12-13-14, i lottizzanti dovranno richiedere all'Amministrazione Comunale il relativo Permesso a Costruire previa presentazione di un progetto esecutivo, redatto da idoneo professionista abilitato, nel rispetto dei progetti precedentemente approvati.

Detto progetto dovrà essere esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale sentiti i pareri dell'AUSL, Asa, Telecom, Enel, ciascuno per le rispettive competenze, e dell'Ufficio Tecnico Comunale, Settore LL.PP., il quale ne dovrà altresì attestare la congruità dei prezzi applicati, così come già precedentemente effettuato in fase di progetto definitivo, applicando la percentuale stabilita dall'Amministrazione e differenziata a seconda della zona d'intervento come T.M. n. _____ del _____.

Qualora in corso d'opera si rendesse necessario effettuare delle varianti sostanziali al progetto sopra indicato, il lottizzante dovrà preventivamente presentare al Comune di Bibbona i nuovi elaborati di Variante (comprensivi di tavole grafiche, relazione tecnica, quadro economico di raffronto ed eventuali nuovi prezzi unitari comunque riferiti al prezzario originariamente approvato), la cui approvazione seguirà lo stesso iter del progetto esecutivo.

ART. 5 - NOMINA DIRETTORE DEI LAVORI, COLLAUDATORI.

Il lottizzante, prima dell'inizio dei lavori, dovrà nominare un Direttore dei lavori, avente gli idonei requisiti previsti dalla Legge, il quale curerà l'esecuzione delle opere in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente Art. 4 secondo le modalità previste nel R.D. 25.5.1895 n. 350, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale il cui personale avrà libero accesso al cantiere per le opportune verifiche.

Durante l'esecuzione delle opere il Direttore dei lavori dovrà eseguire le prove di collaudo previste dalla vigente normativa e le prove di carico sulle opere stesse.

- Nel caso in cui il suddetto Direttore dei Lavori non ottemperi a quanto sopra concordato, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ad effettuare le prove previste con le spese a carico del lottizzante.

- Tutti i certificati nonché i risultati delle prove devono essere trasmessi in originale o copia conforme autenticata, all'Amministrazione Comunale stessa, che provvederà ad allegarli agli atti del Collaudo Finale.

Tutte le spese occorrenti per l'espletamento delle operazioni saranno a carico del lottizzante.

ART. 6 - RETE STRADALE

Le strade di cui alla lettera a) dell'Art. 2/1 dovranno essere costruite secondo le caratteristiche indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale ed in conformità alle disposizioni di cui alle N.T.A. del P.R.G., in modo da garantire agilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione ove richiesto dei servizi pubblici in apposita sede, anche in galleria, il tutto in conformità dei progetti esecutivi, di cui al precedente Art. 3 bis, redatti a cura e spese del lottizzante sulla base dei progetti definitivi di cui alle premesse ed approvati dal Comune di Bibbona.

La costruzione di tali strade dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza della Direzione dei Lavori e la supervisione degli organi comunali, che avranno pertanto libero accesso ai cantieri.

La data di inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo raccomandata, con un preavviso di almeno 10 giorni.

Le opere suddette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo secondo le modalità di cui all'art. 5.

I risultati dei collaudi in corso d'opera dovranno essere certificati dalla Direzione dei lavori, con spese a carico del lottizzante.

Fino al momento della consegna totale o parziale al Comune, la rete stradale, sarà soggetta al regime delle strade private gravate da servitù di transito pubblico così come previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari.

Il collaudo definitivo e la cessione/accettazione della rete stradale è regolata dalle disposizioni contenute nei successivi articoli 20-21-22.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del lottizzante fino al momento della cessione/accettazione al Comune delle opere stesse.

Il lottizzante s'impegna per sé, i propri successori ed aventi causa a consentire il passaggio delle autolinee di pubblico trasporto sulla rete stradale prima della sua cessione al Comune, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo al pagamento di contributi, compensi o indennizzi di sorta.

ART. 7 - SEGNALETICA STRADALE

Al fine di rendere agibili tutte le opere stradali di cui al precedente articolo il lottizzante provvederà, a propria cura e spese, nel rispetto delle indicazioni del Comando Polizia Municipale, alla realizzazione della segnaletica verticale ed orizzontale necessaria (secondo il nuovo Codice della Strada).

ART. 8 - IMPIANTI DI ACQUA POTABILE

(lettera b dell'Art. 2/1)

Il lottizzante ha già provveduto alla realizzazione di questo impianto ottemperando a quanto previsto nella precedente Convenzione con il Comune di Bibbona. E' stato effettuato il collaudo definitivo dell'impianto che consentirà la sua cessione al Comune, il quale a sua volta le consegnerà all'ASA per la gestione.

ART. 9 - FOGNATURA

Per quanto riguarda la fognatura nera, il lottizzante ha già provveduto alla realizzazione completa della rete ottemperando a quanto previsto nella precedente Convenzione con il Comune di Bibbona. E' stato effettuato il collaudo definitivo della parte di rete fognaria servente i lotti già edificati ed è in corso la sua cessione al Comune, il quale a sua volta le consegnerà all'ASA per la gestione. Rimane da fare il collaudo della parte di fognatura relativa ai lotti da edificare.

Per quanto riguarda la fognatura bianca, il lottizzante ha già provveduto alla realizzazione completa della rete principale ottemperando a quanto previsto nella precedente Convenzione con il Comune di Bibbona. Per questa è stato effettuato il collaudo definitivo della rete fognaria che consentirà la sua cessione al Comune, il quale a sua volta le consegnerà all'ASA per la gestione.

L'esecuzione dei lavori sarà concordata con l'ASA e, qualora questo lo consenta, sarà eseguita direttamente dal lottizzante sotto il controllo degli uffici tecnici competenti e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo con relative certificazioni, da eseguirsi a cura dell'ASA ed a spese del lottizzante, nei modi e nei tempi previsti dagli articoli successivi.

Le opere verranno cedute senza corrispettivo al Comune, il quale a sua volta le consegnerà all'ASA per la gestione.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del lottizzante fino al momento della cessione/accettazione da parte del Comune delle opere stesse.

La progettazione e l'esecuzione delle opere dovrà avere riguardo dell'assetto fognario nel quale la lottizzazione si inserisce al momento della approvazione.

Lo studio e l'esecuzione delle opere dovrà tenere di conto della situazione esistente in cui si inserisce il comparto e più precisamente i collettori provenienti dalla lottizzazione dovranno essere collegati con quelli esistenti.

ART. 10 - IMPIANTI DI ENERGIA ELETTRICA

Per quanto riguarda i servizi elettrici relativi alla distribuzione di energia elettrica tramite Enel, il lottizzante ha già provveduto alla loro realizzazione per quanto di sua competenza ottemperando alla Convenzione di cui al Piano di Lottizzazione ancora in atto.

Il lottizzante provvederà a proprie spese, su progetto esecutivo di cui al precedente Art. 4, redatto dal lottizzante ed approvato dagli uffici comunali competenti, al completamento degli impianti necessari alla illuminazione pubblica.

Le opere suddette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura, su richiesta e con le modalità di cui agli art. n. 5 e 18.

I risultati dei collaudi in corso d'opera dovranno essere certificati dalla Direzione dei lavori, con spese a carico del lottizzante.

I lavori dovranno essere eseguiti sotto il controllo tecnico della Direzione Lavori e sotto la sorveglianza degli uffici comunali competenti.

Il collaudo definitivo e la cessione delle opere è regolata dalle disposizioni contenute nei successivi articoli.

La fornitura di energia elettrica per la pubblica illuminazione sarà richiesta a nome e per conto dell'Amministrazione Comunale a cura e spese del lottizzante e sarà ugualmente a carico la manutenzione dell'impianto sino al momento della cessione/accettazione dell'opera.

ART. 11 - IMPIANTO DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO

Per quanto riguarda il servizio del gas-metano il lottizzante ha già provveduto alla realizzazione, nel comparto interessato, dell'impianto di distribuzione del gas a proprie spese e con l'esecuzione diretta da parte dell'Enel Gas su proprio progetto limitatamente alla posa delle tubazioni.

Le opere sono in corso di cessione senza corrispettivo al Comune, il quale a sua volta le consegnerà all' Enel Gas per la gestione.

ART. 12 - IMPIANTO RETE TELEFONICA

Per quanto riguarda l'impianto di rete telefonica, il lottizzante ha già provveduto a sue spese, secondo le indicazioni della TELECOM e secondo le indicazioni dell'Ente, alla realizzazione degli impianti necessari per la rete telefonica limitatamente alla posa delle tubazioni.

ART. 13 - VERDE PUBBLICO

Il lottizzante si impegna, a propria cura e spese, sulla base del progetto esecutivo di cui al precedente Art. 4 approvato dall'Amministrazione Comunale, a sistemare le aree a verde e parcheggi pubblici in base ai disposti della Legge n. 13/89 e sue successive modifiche ed integrazioni, Legge Regionale n. 47 del 9.9.1991 e Legge n. 104 del 5.2.1992.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata a cura e spese del lottizzante sotto la sorveglianza tecnica del direttore dei lavori e la supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere suddette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura, su richiesta e con le modalità di cui all'art. 5.

I risultati dei collaudi in corso d'opera dovranno essere certificati dalla Direzione dei lavori, con spese a carico del lottizzante.

Fino al momento della cessione ed accettazione da parte del Comune, l'area a verde con le attrezzature, rimarrà di proprietà privata ed inibite all'uso pubblico e le relative spese di gestione e manutenzione saranno a carico del lottizzante.

ART. 14 - PREDISPOSIZIONE AREE E ATTREZZATURE PER IL PRELIEVO DEI RIFIUTI

Sulla viabilità interna alla lottizzazione agevolmente percorribile da mezzi di dimensioni medio-grandi, dovranno essere previste, alla distanza massima di 150 mt, ed in destra secondo il senso di marcia, aree per il posizionamento di contenitori atti a raccogliere Rifiuti solidi Urbani e/o speciali dichiarati assimilati.

In fase di rilascio del prescritto atto autorizzativo a costruire, dovrà essere rilasciato parere da parte dell'Ente competente per il dimensionamento delle suddette aree ed il loro corretto posizionamento.

Nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione verrà concordato con l'ente proposto il posizionamento e il dimensionamento di dette aree che verranno pertanto inserite nel Permesso a Costruire delle Opere di Urbanizzazione.

ART. 15 - TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'URBANIZZAZIONE.

La lottizzazione potrà essere realizzata come unico comparto con rilascio dei Permessi a Costruire differenziati in un massimo di anni 10.

Il rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità da effettuare secondo le procedure di cui al D.P.R. n. 425/94, sarà subordinato alle seguenti modalità:

- Lotti A e lotto 5, già serviti dalle opere di urbanizzazione già realizzate e collaudate con riferimento alla D.G.C. n. 162 del 10/12/2008 "Approvazione Certificato di Regolare Esecuzione opere di urbanizzazione primaria Zona A del Piano di Lottizzazione con

destinazione produttiva 3° Lotto in loc. “Il Mannaione” e Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di messa in sicurezza idraulica del fosso della Tane redatto in data 20 Ottobre 2008, sarà possibile ottenere l’ abitabilità e/o agibilità fin dalla firma della presente Convenzione;

- Per tutti i lotti rimanenti l’ottenimento dell’abitabilità/agibilità sarà vincolata al rilascio delle Attestazioni dei vari Enti competenti sulla conformità delle opere di urbanizzazione realizzate. Detta abitabilità/agibilità potrà essere ottenuta anche in relazione ad interventi parziali, a condizione che gli interventi interessati siano debitamente servite dalle necessarie opere di urbanizzazione primaria.

ART. 16 - SPESE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Fermi restando gli impegni del lottizzante relativi alla cessione delle aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste all'art. 2 sub 1 ed in conformità di quanto disposto agli articoli 6-8-9-10-11-12-13-14 viene convenuto che il costo delle opere di urbanizzazione primaria a carico del lottizzante viene contestualmente determinato in complessive Euro 271.093,23 come da computo metrico estimativo.

Qualora l'importo di cui sopra, dovesse risultare inferiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il lottizzante dovrà provvedere al pagamento della differenza tra l'importo delle opere progettate e gli oneri di urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui l'importo di cui al computo metrico estimativo, risultasse superiore rispetto a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il beneficio rimarrà acquisito al comune senza alcun corrispettivo.

ART. 17 – STRADA VICINALE DI CAMPOLUNGO

Con la cessione al Comune della rete stradale interna al comparto viene meno la servitù di pubblico transito sul tratto della strada vicinale di Campolungo in quanto detto transito si svolgerà sulla nuova viabilità pubblica prevista nel presente PdL a completamento di quella già realizzata con il PdL iniziale. Essendo le aree di sedime di detta strada vicinale di proprietà della società lottizzante, le stesse, per la parte ricadente all'interno dei lotti, potranno essere accatastate come proprietà privata essendo venuta meno la destinazione a sede stradale. Detta procedura di accatastamento e intestazione avverrà prima della firma della presente Convenzione.

La servitù di pubblico transito sulla via vicinale di Campolungo, per la parte delle aree ricomprese nel comparto oggetto di lottizzazione, permarrà di conseguenza solo relativamente alle parti ricadenti nel parcheggio pubblico e nella strada di urbanizzazione.

ART. 18 – OPERE EXTRA COMPARTO MIGLIORAMENTO DELL'INTERESEZIONE CON VIA DEL PARATINO

La società lottizzante s'impegna con la sottoscrizione della presente al miglioramento dell'intersezione esistente con via del Paratino secondo le indicazioni riportate nella tav. 6 e nella relazione tecnica. Tale miglioramento riguarda la posa del tappetino di usura sui due parcheggi adiacenti all'intersezione, alla nuova segnaletica orizzontale e verticale, alla sistemazione delle aiuole con corteccia e verde e alla realizzazione di impianto di irrigazione delle aiuole stesse. Il costo di questo intervento è pari a Euro 70.052,40 come riportato nella stima di costo allegata.

ART. 19 - GARANZIE

La garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione e salvo quanto successivamente prescritto è stata prodotta mediante fideiussione rilasciata, corrispondente al 100% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di miglioramento dell'intersezione con Via del Paratino pari ad Euro.....

La garanzia come sopra è stata approvata ed accettata dal Comune di Bibbona sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda l'idoneità del fideiussore, con provvedimento del Responsabile n. del

Nel caso in cui la lottizzazione venga realizzata come unico comparto, la fideiussione sarà, previo espresso consenso del Comune, svincolata al momento in cui sarà stato emesso certificato di collaudo definitivo, o comunque in corso d'opera ma fino ad un massimo dell'80% così come previsto dalla Legge n. 109/94 sulle opere pubbliche in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria, e comunque dopo 45 giorni dalla richiesta del lottizzante, per categorie di lavori e/o secondo gli importi riportati nel riepilogo del computo metrico e/o ad avvenuto Collaudo in corso d'opera delle medesime. Il restante 20% sarà svincolato al momento della cessione ed accettazione delle aree ed opere.

Nel caso in cui la lottizzazione venga realizzata per comparti organici, e si proceda con collaudi parziali, la fideiussione sarà svincolata nella misura massima dell'80% della quota parte afferente a ciascun comparto.

Il restante 20% sarà svincolato solo a collaudo avvenuto dell'ultimo comparto, previa verifica da parte del Settore LL.PP., dello stato effettivo di tutte le opere realizzate e al momento della cessione ed accettazione delle aree ed opere.

Il lottizzante inoltre si obbliga ad integrare la fideiussione medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze, oppure nel caso di aumento del costo complessivo delle opere scaturito dalla redazione del progetto esecutivo o di variante di cui all'art. 4 della presente convenzione.

Si dà atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'Art. 1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

La detta fideiussione potrà essere sostituita da cauzione di uguale ammontare in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore della depositante, fermi restando gli obblighi di reintegrazione innanzi previsti.

ART. 20 - COLLAUDO DEFINITIVO

Il collaudo definitivo sarà eseguito entro 90 (novanta) giorni dalla data di inoltro all'Amministrazione Comunale della comunicazione di ultimazione lavori alla quale dovranno essere allegati gli elaborati grafici ed eventuali certificazioni non prodotte, redatti dal Direttore dei Lavori e dai quali risulti l'esatta individuazione, la posizione e le dimensioni delle opere realizzate.

Il predetto Collaudo definitivo sarà effettuato direttamente dall'Amministrazione Comunale, tramite i funzionari dell'Ufficio Tecnico che potranno avvalersi, eventualmente, di imprese, laboratori e/o professionisti esterni abilitati, di fiducia dell'Amministrazione ed appositamente nominati. La relativa certificazione dovrà essere rilasciata entro trenta giorni dalla data del sopralluogo.

Tutte le spese occorrenti per l'espletamento delle operazioni di collaudo di cui sopra, saranno a carico del lottizzante.

ART. 21 - MODALITA' DI CESSIONE DELLE AREE E DEGLI IMPIANTI.

La cessione delle opere e degli impianti relativi alla urbanizzazione primaria avverrà dopo che saranno eseguite in conformità alle indicazioni dei progetti esecutivi di cui agli articoli precedenti.

Sia le aree sulle quali è prevista la realizzazione di opere sia le aree sulle quali la presente convenzione non preveda la realizzazione di opere da parte del lottizzante rimarranno, previa opportuna recinzione eseguita a cura e spese del lottizzante, in custodia al medesimo, unitamente alle opere realizzate, fino al momento della stipula dell'atto notarile di cessione ed accettazione.

La gestione e manutenzione delle opere realizzate dal lottizzante, sulle aree eventualmente già collaudate dal Comune, rimarranno a carico del lottizzante stesso fino alla rogazione dell'atto di cessione.

Qualora si manifestassero danni alle opere di urbanizzazione prima dell'avvenuta cessione/accettazione al Patrimonio del Comune, le spese di ripristino saranno a carico del lottizzante. Nel caso in cui il lottizzante non provveda al ripristino, l'Amministrazione potrà intervenire d'ufficio con l'utilizzo della somma ritenuta a garanzia. Mentre per i danni eventualmente arrecati alle opere di urbanizzazione durante la costruzione dei fabbricati, risponderà direttamente il titolare della concessione edilizia, nella quale concessione sarà contenuta tale clausola.

Se nell'ambito della durata della Convenzione e fino al collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione si manifestassero danni alle opere già collaudate e cedute e quindi appartenenti al patrimonio del Comune, l'Amministrazione si riserva, qualora i lottizzanti o aventi causa non provvedessero al ripristino delle medesime ad intervenire d'ufficio con l'utilizzo della somma ritenuta a garanzia (20%).

ART. 22 - CESSIONE ED ACCETTAZIONE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Contestualmente alla richiesta al Settore LL.PP. di collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria, il lottizzante presenterà, al Settore Urbanistica, una relazione tecnica di conformità agli obblighi convenzionali e concessori, con allegato frazionamento delle aree oggetto di cessione, che dovrà essere vistato dal Settore medesimo.

Entro i termini di collaudo di cui all'art. 19, i Settori LL.PP. e Urbanistica dovranno effettuare le verifiche di cui al comma precedente.

Entro i successivi 60 giorni, Il Settore Patrimonio, ricevuto il nulla osta relativo al collaudo e alla verifica urbanistica, sottopone all'Amministrazione Com.le, un atto ricognitorio individuando nel medesimo, il funzionario incaricato di intervenire nella stipula dell'atto per l'accettazione della cessione gratuita delle aree ed opere, dandone comunicazione scritta (raccomandata A/R) al lottizzante, al quale faranno carico tutti gli oneri e le spese relative agli atti di trasferimento.

Sarà altresì a carico del lottizzante, entro il termine di 30 gg. dalla data del ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente, convenire con il funzionario incaricato la data del rogito notarile.

Con la sottoscrizione della cessione/accettazione, l'Amministrazione Com.le entra nel possesso delle opere e delle aree ed assume gli oneri di manutenzione e conduzione delle stesse.

Su richiesta dell'Amministrazione, il lottizzante è tenuto alla eventuale cessione parziale anticipata di aree ed opere a fronte di collaudi parziali.

Salva, ove ne ricorrano gli estremi, l'applicazione del successivo Art. 25, qualora non sia stato possibile addivenire, nei tempi e nei termini previsti, alla stipula dell'atto di cessione/accettazione delle opere, queste saranno di diritto di piena proprietà e disponibilità del Comune alla scadenza della presente convenzione senza obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

ART. 23 - TRASFERIMENTO DEI LOTTI ED ADESIONE DEI LOTTISTI ALLA CONVENZIONE

Il lottizzante si impegna ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Bibbona a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa.

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Bibbona in data e trascritta il accettandone i relativi effetti formali e sostanziali."

"L'acquirente in particolare prende atto che il rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità da effettuare secondo le procedure di cui al D.P.R. n. 425/94, sarà subordinato alle seguenti modalità:

- Lotti A e lotto 5, già serviti dalle opere di urbanizzazione già realizzate e collaudate con riferimento alla D.G.C. n. 162 del 10/12/2008 "Approvazione Certificato di Regolare Esecuzione opere di urbanizzazione primaria Zona A del Piano di Lottizzazione con destinazione produttiva 3° Lotto in loc. "Il Mannaione" e Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di messa in sicurezza idraulica del fosso della Tane redatto in data 20 Ottobre 2008, sarà possibile ottenere l'abitabilità fin dalla firma della presente Convenzione;
- Per tutti i lotti rimanenti l'ottenimento dell'abitabilità/agibilità sarà vincolata al rilascio delle Attestazioni dei vari Enti competenti sulla conformità delle opere realizzate. Detta abitabilità/agibilità potrà essere ottenuta anche in relazione ad interventi parziali, a condizione che gli interventi interessati siano debitamente servite dalle necessarie opere di urbanizzazione primaria.

"L'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione degli edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune di Bibbona a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione."

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'Art. 1341 c.c.

ART. 24 - INADEMPIENZE

In caso di inadempienza da parte del lottizzante ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio delle concessioni edilizie nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché a procedere in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di giorni quindici.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio delle concessioni edilizie.

Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno alla lottizzante la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- a) il mancato adempimento delle condizioni di cui agli artt. 16 e 20 della presente convenzione;
- b) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) il rifiuto di stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto dalla convenzione;
- d) la mancata reintegrazione nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'articolo 17;
- e) il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro inerenti alla presente convenzione, o ad essa conseguente, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con gli altri Enti interessati a norma della presente convenzione;
- f) il ripetuto mancato inserimento, da parte del lottizzante nei contratti di vendita dei lotti, delle clausole di cui all'art. 21;
- g) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al lottizzante per effetto della convenzione, determinerà altresì la acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 2 senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un singolo lottizzante, il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma limitatamente ad esso inadempiente.

ART. 25 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione viene stipulata per il termine temporale massimo di dieci anni decorrenti dalla data odierna con riferimento a quanto disposto dall'Art. 28 della Legge 17.8.1942 n. 1150 come modificato con l'Art. 8 della Legge 7.8.1967 n. 765.

Gli obblighi derivanti da quanto stabilito dalla presente si intenderanno, comunque completamente assolti al completamento totale degli adempimenti previsti nel presente atto.

ART. 26 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sull'entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nell'Art. 2 sub 1 saranno decise, con le modalità stabilite dal c.p.c. da un collegio arbitrale composto da un magistrato, con funzioni di presidente, del Tribunale di Livorno, e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Bibbona e dal lottizzante e/o successori e/o aventi causa.

ART. 27 - TRASCRIZIONI E SPESE

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli.

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico del lottizzante che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia e specialmente quelle previste dal D.P.R. 26.10.1972 n. 633.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze assicurative fideiussorie e delle lettere di garanzia indicate nell'articolo 16 sono a carico del lottizzante medesimo.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione ecc. delle aree cedute faranno carico al lottizzante stesso e/o suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo.

IL RESPONSABILE AREA EDILIZIA PRIVATA

Geom. Sandro Cerri

IL LOTTIZZANTE

Soc. "Calcinaiola 2000" S.r.l.

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....
