

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE**DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO****"TRO31" -UTOE n.3 Bettolle"**

Repertorio n. _____

COMUNE DI SINALUNGA**Provincia di Siena**

Il giorno ____ (_____) del mese di _____ dell'anno _____ in Sinalunga

(SI), nella Sede del Palazzo Comunale, Ufficio del Segretario, Piazza Garibaldi, n. 44,

avanti a me _____, in qualità di Segretario Generale del Comune di Sinalunga (SI),

giusto Decreto del Sindaco n. ____ del _____ in tale qualità autorizzato, ai sensi dell'art.

97, comma 4, lett. c), del D.Lgs. n. 267/2000e s. m. ed i., a ricevere il presente atto

nell'interesse del Comune stesso ai sensi delle vigenti norme in materia, senza l'assistenza

dei testimoni per avervi i comparenti rinunciato di comune accordo e con il mio

consenso, sono personalmente comparsi:

da una parte

I'Arch. _____ (C.F. _____), nato a _____ il _____, domiciliato per la propria

funzione presso la sede comunale, non in proprio, ma in qualità di Funzionario

Responsabile dell'Area Governo del Territorio del Comune di Sinalunga, di seguito

indicato come "Comune", con sede in Sinalunga, Piazza Garibaldi 43, P.IVA

00307080523 - C.F. 81001930528, che qui interviene in nome e per conto e

nell'interesse esclusivo dell'Ente che rappresenta, nominato con decreto del Sindaco del

Comune di Sinalunga n. ____ del _____;

dall'altra parte:

- Il Signor: **MATTEO BENOCCI** (C.F. BNCMTT80A04A468W) nato a Sinalunga il

04/01/1980 residente in Montalcino fraz. Montisi Podere Fior Del Mondo 64, In

qualità di legale Rappresentante della soc. NOGARD SRL con sede in Rapolano T.

piazza della Repubblica 15 di seguito denominato "Soggetto Attuatore";

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io _____

Segretario Generale del Comune di Sinalunga, sono personalmente certa, mi chiedono di

ricevere il presente atto al quale

premettono

- che il Soggetto Attuatore, come sopra comparso, è proprietario a titolo esclusivo dei

terreni posti in strada vicinale della Casetta, località Bisciano Bettolle distinti al Catasto

Terreni del Comune di Sinalunga al foglio n. 69, mappale n. 1356 in parte

- che il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga, approvato con

deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 31/03/2016, e divenuto efficace decorsi

trenta giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT, avvenuta in

data 11/05/2016, classifica i suddetti terreni, o parte di essi, in area di trasformazione

"TR03I" da attuarsi tramite Progetto Unitario Convenzionato, disciplinato dall'art. 14

delle Norme Tecniche di Attuazione e dalla specifica scheda normativa TR03I, che ne

definisce il perimetro, le destinazioni d'uso, il dimensionamento e le disposizioni

specifiche come di seguito sinteticamente riportato:

- Superficie Territoriale: 23.200 mq
- Indice di utilizzazione fondiaria: 30%
- SUL: 7.000 mq a destinazione d'uso artigianale/commerciale

- che con nota prot. n. __ del ____, successivamente integrata con note prot. n. ____

del ____ il Soggetto Attuatore ha inoltrato al Comune una proposta di Progetto

Unitario Convenzionato relativo a detta area di trasformazione;

- che tale proposta contiene, inoltre, la rappresentazione schematica delle seguenti

opere di urbanizzazione:

- Parcheggio Pubblici
- Verde Pubblico
- Reti

- che il progetto risulta conforme alla vigente disciplina urbanistica comunale e alle altre normative in materia edilizia;

- che il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Urbanistica, nella seduta del _____

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ è stato

approvato il Progetto Unitario Convenzionato di cui trattasi comprensivo del relativo Schema di convenzione;

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

Art. 1 - Premesse

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Obblighi generali

Il Soggetto Attuatore dichiara la piena disponibilità degli immobili interessati in virtù di atto _____ a rogito Notaio _____ (Rep. n. _____/_____) e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante in solido fino a suo completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

Art. 3 - Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei reciproci rapporti ed

obblighi fra il Comune di Sinalunga ed i Soggetti Attuatori, per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo "TR031" in Loc. Bisciano Bettolle su area distinta al Catasto Terreni al foglio n.59, mappale n. 1356 in parte così come individuata dagli elaborati tecnici di cui all'art. 14. depositati presso l'ufficio comunale, che le Parti dichiarano espressamente di conoscere e riconoscere come parte integrante e sostanziale del presente atto, dispensando l'Ufficiale rogante dalla lettura.

Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario Convenzionato consistono sommariamente nella realizzazione di edifici a destinazione d'uso artigianale/commerciale, secondo le tipologie edilizie indicate nelle NTA del Piano, aventi complessivamente la SUL massima di 7.000 mq.

Le opere di urbanizzazione connesse funzionalmente all'area di trasformazione consistono nella realizzazione di Verde e parcheggi pubblici, per una superficie complessiva pari a mq. 1.485 mq.

Il Progetto Unitario Convenzionato sarà attuato in un'unica soluzione o per stralci funzionali così come individuati negli elaborati di progetto approvati.

Art. 5 – Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione risultano dettagliate negli elaborati tecnici del progetto esecutivo redatto a cura del Soggetto Attuatore.

L'importo delle opere di urbanizzazione, come quantificato nel computo metrico estimativo, di cui al progetto esecutivo, ammonta ad Euro (), oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge, computato sulla base dell'ultimo Prezziario delle opere pubbliche della Regione Toscana.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare dette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Il Soggetto Attuatore è consapevole che, qualora il valore delle opere di urbanizzazione

primaria, risultante dalla contabilità finale, sia superiore all'importo dovuto al

Comune relativo agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, l'importo

eccedente sarà ad esclusivo carico della parte privata.

Qualora invece si verifichi il caso contrario, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere ad

un conguaglio monetario, ovvero provvedere all'esecuzione di ulteriori opere di

urbanizzazione, comunque non eccedenti l'importo relativo agli oneri di

urbanizzazione dovuti.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad osservare il disposto di cui all'articolo 3 della legge

13 agosto 2010, n. 136 in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'appalto

dei lavori inerenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione sopra descritte verranno realizzate su aree del Soggetto

Attuatore e pertanto non necessitano di procedure di esproprio.

Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a predisporre i frazionamenti preordinati alla

fase di acquisizione delle aree soggette a cessione gratuita.

Art. 6 - Modi e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in osservanza del progetto

esecutivo, da redigersi a cura del Soggetto Attuatore.

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate e lo scomputo rispetto agli

oneri di urbanizzazione dovuti avverrà sulla base di quanto stabilito all'articolo 5.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nei termini fissati nel relativo permesso di

costruire.

Le opere di urbanizzazione primaria, sia nel caso di attuazione unitaria che nel caso di

attuazione per stralci funzionali, dovranno essere realizzate in un'unica fase, ovvero in

due distinte fasi, come di seguito specificato:

- La prima fase consisterà nella realizzazione delle seguenti opere:

- Movimenti di terra e modellazione parcheggi con tracciamento percorsi, delimitazioni della viabilità.
- Rete fognatura bianca completa.
- Opere stradali, tutte ad eccezione dello strato di usura della carreggiata, della pavimentazione dei marciapiedi;
- Impianto illuminazione pubblica, palificazioni anche senza corpi illuminanti ed eventuali canalizzazioni, eventuali cabine di trasformazione della rete di distribuzione;
- Canalizzazione per la distribuzione dell'energia elettrica
- Spazi di sosta e parcheggi;
- Segnaletica stradale provvisoria.

- La seconda fase consisterà nella realizzazione delle seguenti opere:

- Opere stradali: strato di usura della carreggiata, pavimentazione marciapiedi, zanella.
- Completamento impianto illuminazione pubblica.
- Segnaletica stradale.

In caso di realizzazione per stralci funzionali, (area produttiva ed area commerciale) le fasi devono intendersi riferite ai singoli stralci funzionali. Le opere di urbanizzazione primaria di ciascuno stralcio funzionale saranno eseguite contemporaneamente ai lavori di costruzione dei relativi edifici;

Nel caso di attuazione unitaria dell'intervento, l'agibilità degli edifici potrà essere attestata, da professionista abilitato, solo a seguito del collaudo della prima fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Progetto esecutivo

Nel caso di attuazione per stralci funzionali, l'agibilità parziale delle unità immobiliari e degli edifici potrà essere attestata solo nei casi di cui all'art. 150 della L.R. 65/2014 e cioè:

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Il Soggetto Attuatore assumerà la Direzione 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 la documentazione tecnica di rito relativa alle opere di urbanizzazione realizzate.

Art. 7 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati

Le opere di interesse privato previste nel PUC dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Regolamento Urbanistico, del Progetto Unitario, dei permessi di costruire, nonché degli stralci funzionali e delle eventuali prescrizioni in essi contenuti.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, gli interventi previsti dovranno essere realizzati ed ultimati entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe motivate, e comunque entro il termine della presente convenzione come indicato all'articolo 16.

Art. 8 - Impegni del Soggetto Attuatore

Con la stipula della presente convenzione il Soggetto Attuatore si impegna:

- a provvedere alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione interne al perimetro del PUC;

- a realizzare, a scapito della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione primaria

dovuti, le suddette opere di urbanizzazione del PUC;

- ad assumere la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici come

previsto al precedente articolo 6;

- ad assumere a proprio carico gli onorari necessari per effettuare i collaudi delle opere

di urbanizzazione, nel caso in cui vengano affidati direttamente dal Comune, come

previsto dall'articolo 13;

- a cedere gratuitamente al Comune e agli enti gestori le aree e le opere di

urbanizzazione, una volta approvato, espressamente o tacitamente, ai sensi di legge, il

relativo certificato di collaudo;

- a provvedere a propria cura e spese ad eseguire, su tutti i terreni oggetto degli

interventi (ivi compreso il/i lotto/i edificabile/i), le indagini per la individuazione di

eventuali beni archeologici;

- a sostenere le spese dei rogiti ed ogni altra spesa inerente e conseguente il presente

atto.

Art. 9 - Impegni del Comune

Il Comune si impegna:

- ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio del/i titolo/i abilitativi/i e

relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal PUC o

ad esso correlati, con la massima sollecitudine;

- a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta dei Soggetti Attuatori, alla effettuazione dei

necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore

delle opere di urbanizzazione.

Art. 10 - Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

A garanzia della piena e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto

Attuatore fornirà, all'atto del rilascio del permesso di costruire, idonea fideiussione per

un importo complessivo corrispondente a quello delle opere di urbanizzazione da eseguire in regime di convenzione.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Il Comune ha la facoltà di chiedere una integrazione della fideiussione qualora, in dipendenza dell'aumento dei costi ed in ragione dell'aggiornamento dei prezzi, essa non garantisca l'esecuzione delle opere di urbanizzazione così come approvate.

Il Comune potrà procedere, su istanza del Soggetto Attuatore, allo svincolo parziale

Delle somme garantite dalla fideiussione, per le singole fasi di ciascuno stralcio funzionale, solo a seguito del rilascio del certificato di collaudo delle relative opere eseguite.

Nel caso di inadempienza delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune, in conformità alla vigente disciplina in materia di lavori pubblici, previa intimazione con assegnazione di mesi sei, ha la facoltà di sostituirsi al soggetto attuatore nella esecuzione delle opere e viene da essi autorizzato, sin da ora, a disporre della fidejussione nel modo più ampio, con rinuncia espressa di ogni opposizione e con il pieno diritto ad ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria, in dipendenza dei costi ed in ragione dell'aggiornamento dei prezzi;

La polizza fideiussoria potrà essere totalmente svincolata soltanto dopo l'esito positivo del collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste.

Art. 11 - Opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi

Gli strumenti di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere

di viabilità.

Ogni maggiore richiesta di potenza o capacità che si rendesse necessaria durante il periodo di validità della presente convenzione è sempre a totale carico del Soggetto Attuatore o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

Art. 12 - Varianti in corso d'opera

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del PUC, sono di competenza degli organismi tecnici del Comune.

Le varianti in corso d'opera ai progetti delle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno autorizzate direttamente con apposito provvedimento abilitativo, nel rispetto delle procedure di legge, previa acquisizione del parere degli uffici comunali competenti e degli altri pareri o nulla-osta eventualmente necessari.

Laddove la variante al progetto delle opere di urbanizzazione non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico definito dalla convenzione non sarà necessario modificare la convenzione medesima. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, dovranno essere preliminarmente apportate, con apposito atto, le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.

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

La realizzazione delle opere è sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di norma esperito da un tecnico abilitato del Comune o altro tecnico libero professionista designato dal Comune stesso.

Gli oneri per eventuali incarichi conferiti secondo le procedure di legge saranno a carico del Soggetto Attuatore.

Il collaudo tecnico-amministrativo, sia nel caso di intervento unitario, sia nel caso di attuazione per stralci funzionali, dovrà essere concluso nei due mesi successivi alla comunicazione di ultimazione dei relativi lavori.

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 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, avvalendosi della fideiussione prestata.

Entro novanta giorni dall'approvazione espressa del collaudo, ai sensi di legge, le opere realizzate saranno trasferite con apposito atto al Comune.

Fino a tale momento, la manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico del Soggetto Attuatore.

Le opere saranno comunque coperte da garanzia per la durata di due anni a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art. 1669 Cod. Civ.).

Art. 14 - Elaborati costitutivi del PUC

Fanno parte integrante del PUC i seguenti elaborati tecnici, depositati presso l'ufficio comunale, che le Parti dichiarano espressamente di conoscere e riconoscere come parte integrante e sostanziale del presente atto, dispensando l'Ufficiale rogante dalla lettura:

1. Relazione illustrativa;
2. Relazioni Verifica Prescrizioni scheda VAS.
3. NTA del PUC;
4. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
5. Fattibilità geologica;

6. Elaborati grafici di seguito elencati:

- Tav. 1 - Estratti cartografici
- Tav. 2 - Piano Quotato, profili ambientali e documentazione fotografica
- Tav. 3 - Zonizzazione, Masterplan, profili ambientali e render
- Tav. 4 - Planimetria generale e verifiche standards
- Tav. 5 - Verifica prescrizioni scheda VAS
- Tav. 6 - Dimostrazione dei criteri di autonomia e indipendenza dalle reti

Il progetto è stato redatto dall'arch. Maribra Corsi iscritta all'ordine professionale degli Architetti PPC di Siena al n. 443, coadiuvata per gli aspetti geologici dal Geol. Pietro Manini iscritto all'Ordine dei Geologi della Regione Umbria al n. 187

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 Siena.

Art. 16 - Validità della convenzione

La presente convenzione avrà validità di 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di stipula, fermi restando gli impegni assunti dalle parti circa i tempi di ultimazione degli interventi.

Art. 17 - Assunzione e trasferimento degli obblighi

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con il presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a

qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 18 – Trattamento dati personali

Il Comune, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 *“Codice in materia di protezione dei dati personali recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE”* e s.m.i. informa i Soggetti Attuatori che tratterà i dati, contenuti nella presente convenzione esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Art. 19 - Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione

Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità.

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione, quelle inerenti a rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico del Soggetto Attuatore o loro aventi causa.

Si richiedono in riferimento al presente atto le agevolazioni fiscali di cui all'art. 1, comma 515 della Legge n. 205 del 27 Dicembre 2017 (regime agevolato di cui all'art. 32 D.P.R. n. 601/73).

Ai soli fini fiscali e dell'iscrizione del presente atto al Repertorio le parti dichiarano che il valore del presente atto è di € _____, pari al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

E richiesto io, Segretario Comunale rogante, ho ricevuto questo atto, scritto a macchina elettronica da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione e sorveglianza, su _____ pagine bollate comparenti sin qui a video oltre il prosieguo, che viene approvato dai

comparenti che, a conferma, lo sottoscrivono con me Segretario a margine di ogni pagina e in calce come appresso.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il soggetti Attuatore:

Per il Comune di Sinalunga:

Il Segretario Generale
