

Allegato n. ____
alla Deliberazione C.C. n. ____ del ____ di adozione _____

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE

SCHEMA DI CONVENZIONE

**PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
DENOMINATO “ _____ ”**

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.-----del-----
Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.-----del-----

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI CHIESINA UZZANESE
Provincia di PISTOIA

Repertorio n. _____

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese di _____ alle ore _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____, sono comparsi personalmente:

1. l'Arch./Ing. _____, nato/a a _____ il _____, Codice Fiscale _____, nella sua qualità di Dirigente del Settore _____, il quale interviene al presente atto e lo stipula non in proprio ma in rappresentanza del Comune di CHIESINA UZZANESE, Codice Fiscale _____, presso la cui sede, _____, è domiciliato per la carica ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. n.267/2000, in seguito denominato "Comune"

2. il/i Signor/i :

_____ nato a _____ il _____, residente in _____ via _____ n. _____ C.F. _____, in seguito denominato/i "Proponente", della cui identità io _____ sono certo, la/i quale/i, avendone i requisiti di legge, rinuncia/no con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto

oppure

la Società _____ con sede in _____ iscritta presso il Registro delle imprese del Comune di _____ al n. _____, in persona del proprio legale rappresentante _____ nato a _____ il _____, residente in _____ via _____ n. _____ C.F. _____, in seguito denominata "Proponente", della cui identità io _____ sono certo, i quali, avendone i requisiti di legge, rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto

Nel caso di Proponente non proprietario dell'intera superficie occupata dal Piano inserire anche i dati identificativi dei proprietari dei suoli inclusi nel Piano, non Proponenti denominati "Comparenti", a meno che non abbiano conferito procura speciale notarile al proponente per la sottoscrizione della presente convenzione

Premesso che:

- a) il Proponente ha la proprietà di _____ (*indicare gli immobili*) posti in Chiesina Uzzanese, loc. _____, Via _____ n. _____;
- b) tale/i immobile/i risulta/no censito/i al Catasto Terreni/Fabbricati del Comune di CHIESINA UZZANESE al foglio _____, particella _____, con superficie _____ complessiva di mq. _____;
- c) tale/i immobile/i è/sono pervenuto/i al Proponente con atto _____;

d) il Proponente dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di sua proprietà;

oppure (in caso di proponente non proprietario dell'intera superficie oggetto di Piano)

d) il Proponente dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano, pur non essendo completamente di sua proprietà, è comunque nella sua disponibilità per l'attuazione del Piano, in forza degli atti _____ (*indicare estremi atti*) stipulati dal Proponente/dal Comune di Chiesina Uzzanese con i (Comparenti) Sig.ri _____, proprietari delle aree distinte al catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Chiesina Uzzanese al foglio _____ particella _____, i quali si sono impegnati con atti _____ a _____, (*nel caso non compaiano direttamente ma tramite procura*) e partecipano al presente atto non personalmente ma conferendo procura speciale al Proponente con atto _____;

(nel caso di più proprietari dei beni ricompresi nel piano, costituiti in consorzio, richiamare la procedura di cui all'art.108 L.R. Toscana 65/2014)

e) l'area sopra individuata è posta nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) classificata come zona _____ " _____", in particolare _____;

f) ai sensi dell'art. _____ del R.U. è consentito eseguire su tale area i seguenti interventi:

_____ mediante Piano attuativo (*in caso di contestuale variante allo strumento urbanistico inserire la nuova disciplina approvata con la variante*);

g) quanto dichiarato ai precedenti punti e) e f) costituisce a tutti gli effetti, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 commi 2 e 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

oppure

g) si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 commi 2 e 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380;

h) sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

oppure

h) sull'area gravano i seguenti vincoli:

- vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 sull'intero immobile/sulla porzione di immobile per circa mq _____ in posizione _____;
- vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 su tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____;

- vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 e all'articolo 38 della L.R. 21 marzo 2000, n. 39;

- _____ (*altri eventuali vincoli*)

Oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

- i) Il Proponente ha presentato domanda di Piano attuativo in data _____ Prot. Gen. n. _____, denominato “ _____ ” per la realizzazione delle seguenti opere:
_____;
- j) l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico relative all'area di cui si tratta, con il Piano Attuativo proposto dal Proponente;
- k) la proposta di Piano attuativo esaminata dall'Amministrazione comunale risulta conforme/ alla disciplina urbanistica vigente;
- l) m) il Piano attuativo denominato “ _____ ” adottato con deliberazione C.C. n. _____ del _____ [(nel caso di variante) con contestuale adozione della variante al R.U./P.O., pubblicata sul BURT n. _____ del _____,] ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di Consiglio comunale n. _____ del _____, (nel caso di presentazione di osservazioni) pubblicata sul BURT n. _____ del _____) (nel caso di mancata presentazione di osservazioni) con la pubblicazione sul BURT n. _____ del _____ dell'avviso ai fini della sua efficacia dando atto che non sono pervenute osservazioni. Il Piano è composto dai seguenti allegati:

Tutto ciò premesso, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - Premesse e allegati

1. Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata, conservata in atti, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 – Obbligo generale

1. Il Proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento attestato con appositi atti da parte del Comune, degli impegni assunti ai sensi della presente convenzione. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente, tolleranza o silenzio del Comune.

2. Il Proponente dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a trasferire ai suoi

eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, ne autorizza la trascrizione a favore del Comune di CHIESINA UZZANESE e contro essi medesimi, con esonero da ogni responsabilità per il Conservatore dei registri immobiliari di PISTOIA.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla convenzione stessa.

ART. 3 – Validità e modalità di attuazione del Piano Attuativo

1. Per le obbligazioni e gli impegni qui reciprocamente assunti le parti danno atto che la durata di validità del Piano Attuativo cui si riferisce la presente convenzione è di anni decorrenti dal momento in cui il Piano ha acquisito efficacia, vale a dire _____ Decorso tale termine, per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le disposizioni di cui all'art.110 della L.R. 65/2014.

2. La trasformazione urbanistico-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite idonei titoli abilitativi, previsti per legge in base alle tipologie di intervento e in conformità al Piano attuativo di cui in premessa, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

3. A seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione il Proponente potrà presentare domanda per il rilascio dei titoli edilizi necessari per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano attuativo approvato.

4. Il rilascio del primo permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria riferite all'intero Piano o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle stesse, secondo le modalità e le fasi scandite dal _____, (*oppure* secondo le modalità concordate al successivo art.6). Nel caso in cui le opere non siano state ancora realizzate e quindi vi sia soltanto l'impegno a realizzarle, la richiesta del permesso di costruire dovrà contenere il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione definito al precedente art. 4 ed assolvere a tutte le prescrizioni, azioni ed adempimenti previsti e richiamati dalla presente convenzione.

5. (*in caso di attivazione della procedura espropriativa in favore del Proponente*) Il rilascio del permesso di costruire è altresì condizionato al perfezionamento della procedura espropriativa relativa alle aree identificate al Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di CHIESINA UZZANESE nel Foglio di mappa n. _____ dalle particelle _____. L'integrale proprietà dei terreni interessati dall'intervento costituisce infatti condizione giuridica per il rilascio

del permesso di costruire.

6. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano. Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere di urbanizzazione e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità.

ART.4 – Opere di urbanizzazione

1) Il Proponente si obbliga per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, [*nel caso di Consorzio*] nonché per tutti i soggetti consorziati proprietari di aree interne al perimetro del piano] a eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, insistenti sulle aree descritte nel presente articolo, complete e funzionanti in ogni loro aspetto. Le opere, rappresentate nell'elaborato _____ del Piano, consistono in: (*descrizione sommaria delle opere*)

2) Il Proponente si impegna inoltre a:

a) cedere o far cedere a titolo gratuito al Comune di CHIESINA UZZANESE, (in caso di Proponente non proprietario dell'intera superficie occupata dal Piano o di necessità di attivare la procedura prevista dall'art. 108 L.R. n. 65/2014) unitamente ai Sigg.ri _____ per quanto di loro spettanza, con le modalità indicate dal successivo art. 10, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione non già di proprietà comunale e non destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico (ove ricorra), libere da pesi, servitù passive, livelli, ipoteche, trascrizioni e vincoli pregiudiziali, [(ove necessario) previo frazionamento catastale da predisporre a cura e spese del Proponente,] per una superficie di circa mq. _____ meglio evidenziata nell'elaborato n. _____ facente parte integrante del Piano e/o nella planimetria allegata al presente atto alla lettera _____, individuata al Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di Chiesina Uzzanese nel foglio di mappa _____ dalle particelle _____ (*indicare la proprietà delle singole aree nel caso di Proponente non proprietario dell'intera superficie occupata dal Piano o di necessità di attivare la procedura prevista dall'art. 108 L.R. n. 65/2014*);

b) rispettare, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la normativa vigente in materia di opere pubbliche;

c) cedere al Comune, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti previsto dalla normativa edilizia, le opere di urbanizzazione realizzate, come sopra descritte. La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 10;

d) presentare in sede di richiesta del permesso di costruire, il progetto definitivo

delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla Deliberazione C.C. n. _____ del _____ e in base alle indicazioni che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti servizi del Comune di CHIESINA UZZANESE, completo di perizia di stima delle opere, di comunicazioni aggiornate degli enti erogatori e di ogni altro atto che consenta il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;

e) presentare ai fini del rilascio del permesso di costruire, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e della cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico dei relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11;

f) realizzare tali opere secondo il progetto definitivo, approvato da parte del competente Servizio _____ del Comune di Chiesina Uzzanese, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché degli specifici disciplinari e regolamenti vigenti e delle indicazioni che forniranno i Servizi comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;

g) osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;

h) eseguire a propria cura e spese i necessari collaudi tecnici, secondo quanto previsto dal successivo art. 8 e presentare ai competenti uffici comunali tutti i documenti e le certificazioni necessari all'ottenimento della convalida delle opere ed alla successiva cessione gratuita delle relative aree/immobili;

i) versare al Comune di Chiesina Uzzanese all'atto del ritiro del/i permesso/i di costruire, con le modalità ed i tempi da questo/i previsti:

- il saldo eventualmente derivante dalla differenza tra il contributo di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014 commisurato agli oneri di urbanizzazione e l'importo massimo scomputabile delle opere di urbanizzazione poste a carico del Proponente. Il saldo, correlato alla consistenza complessiva del Piano, potrà essere corrisposto in un'unica soluzione al momento del ritiro del primo permesso di costruire, oppure corrisposto per quote in proporzione all'entità e alla tipologia della volumetria autorizzata contestualmente al ritiro del/i titolo/i edilizio/i dei singoli lotti, e comunque entro il termine di validità della presente convenzione;
- il contributo di cui all'art. 185 della L.R. n. 65/2014, commisurato al costo di costruzione.

I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del permesso di costruire.

j) Versare all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;

1. *(ove ricorra il caso)* Il Comune di Chiesina Uzzanese si impegna a mettere a disposizione del Proponente le sopra descritte aree di proprietà

comunale interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Oppure

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione restino di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico

2. Il Proponente si impegna inoltre a:

- a) mantenere in uso pubblico, secondo le norme del codice civile in materia di servitù e attenendosi alle condizioni pattuite con la presente convenzione, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dal Piano a rimanere di proprietà privata, per una superficie complessiva di circa mq. _____ meglio evidenziata nell'elaborato _____ facente parte integrante del Piano e/o nella planimetria allegata al presente atto alla lettera _____, individuata al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Chiesina Uzzanese, nel foglio di mappa n. _____ dalle particelle _____;
- b) costituire formalmente e trascrivere servitù di uso pubblico sulle aree in oggetto, una volta realizzate e convalidate le relative opere, con atto pubblico notarile secondo i tempi e le modalità indicate all'art. 10 della presente convenzione;
- c) non variare la destinazione d'uso dell'area/immobile;
- d) gestire direttamente, sostenendone interamente i costi, l'opera realizzata garantendo alla cittadinanza il diritto di accesso e di utilizzo collettivo dell'area / immobile [*(eventualmente)* previo pagamento della tariffa stabilita dalla presente convenzione,] senza porre limitazioni alla fruibilità della/o stessa/o per motivi legati al sesso, alla razza, alla lingua, alla religione, alle opinioni politiche, alle condizioni personali e sociali degli utenti (*specificare eventualmente l'orario di apertura e la tariffa massima di accesso*);
- e) adempiere, a propria cura e spese, alla vigilanza, al controllo e alla custodia dell'immobile;
- f) garantire l'efficienza, l'integrità e la pulizia dell'opera a propria cura e spese, facendosi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa, della riparazione e del ripristino di eventuali deterioramenti causati anche dall'uso, anche in seguito alla stipulazione dell'atto pubblico di costituzione della servitù di uso pubblico;
- g) farsi carico, anche successivamente alla formale costituzione della suddetta servitù di uso pubblico, della responsabilità civile connessa all'uso dell'opera per eventuali danni a terzi, stipulando, successivamente all'apertura all'uso pubblico dell'area/immobile, apposita polizza assicurativa;
- h) (*eventualmente*) produrre, al momento dell'apertura all'uso pubblico dell'immobile, apposita cauzione finanziaria mediante idoneo contratto autonomo di garanzia a prima richiesta, dell'importo di € _____ a garanzia di tutte le obbligazioni di cui al presente articolo, che sarà svincolata alla cessazione della

validità dei suddetti obblighi;

3. Il Proponente riconosce all'Amministrazione comunale il potere di verificare mediante proprio personale incaricato la rispondenza della gestione dell'immobile ai criteri e condizioni di cui al presente articolo e di adottare, in sede di autotutela, i provvedimenti necessari ad assicurare l'indiscriminata fruibilità della stessa;

4. La violazione anche di uno solo degli obblighi di corretta gestione dell'immobile di cui al presente articolo comporterà l'applicazione, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine, di una penale fino alla misura del _____ % del valore risultante dalla perizia estimativa delle opere di urbanizzazione. *(eventualmente)* In caso di inerzia ad adempiere al versamento di tale somma nei tempi assegnati, il Comune si rivarrà sulla garanzia finanziaria di cui al comma 2 lett. h) del presente articolo.

5. La validità delle obbligazioni di cui al presente articolo è pattuita in anni _____ dalla data di stipula della presente convenzione (*oppure* è illimitata) ed eventualmente avrà termine a seguito di modifica del Regolamento Urbanistico/Piano Operativo che preveda una diversa destinazione per l'immobile asservito, a decorrere dall'adeguamento a tale nuova destinazione;

6. Alla scadenza della validità, ferma restando la destinazione pubblica dell'immobile, l'Amministrazione Comunale avrà diritto ad acquisirne la proprietà, versando al proprietario una somma di denaro a titolo di corrispettivo pari al costo di costruzione dell'opera attualizzato al momento dell'acquisto, detratta una percentuale pari al _____ % in considerazione del deprezzamento dell'opera; il Proponente, anche per i suoi eventuali aventi causa, garantisce sin d'ora che al momento dell'acquisizione l'immobile sarà libero da servitù passive, livelli, ipoteche, trascrizioni e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare indenne e difendere il Comune in ogni caso di evizione e molestia a norma di legge;

7. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non si avvalga di tale diritto le parti procederanno al rinnovo della presente convenzione mediante un apposito atto pubblico le cui spese saranno interamente a carico de Proponente e dei suoi eventuali aventi causa. Qualora le parti non procedano al rinnovo della Convenzione entro _____ giorni dalla scadenza, le obbligazioni di cui al presente articolo si intenderanno tacitamente rinnovate per un periodo pari a quello della Convenzione originaria.

8. In caso di alienazione a terzi dell'immobile, l'Amministrazione Comunale si riserva l'esercizio del diritto di prelazione. Nel caso in cui si avvalga di tale diritto l'Amministrazione Comunale dovrà comunicarlo mediante raccomandata R.R. nel termine di ___ mesi dalla data della comunicazione dell'intenzione di vendere da parte del Proponente. Qualora l'Amministrazione Comunale non si avvallesse del diritto di prelazione e l'immobile venisse alienato a terzi, tutte le pattuizioni di cui al presente articolo, ovvero della convenzione eventualmente rinnovata, dovranno essere contenute negli atti di trasferimento.

9. La progettazione, la realizzazione e la convalida di quest'opera, per quanto non diversamente pattuito nel presente articolo, seguirà la disciplina generale prevista dalla presente convenzione per le opere di urbanizzazione, fatta eccezione per la necessità di quantificazione del suo costo di costruzione che non costituisce importo scomputabile dal contributo ex art 184 L.R. n. 65/2014.

ART.5 – Progettazione delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione elencate e descritte al precedente art. 4 dovranno essere abilitate mediante permesso di costruire, da richiedere nei termini di validità del Piano Attuativo. La richiesta dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal _____ e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che i competenti uffici comunali riterranno di volta in volta necessarie,
2. In particolare la richiesta del permesso di costruire dovrà contenere il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla Deliberazione C.C. n. ____ del _____ ed in base alle indicazioni che saranno fornite dai competenti servizi del Comune di Chiesina Uzzanese, composto da _____, tale da consentire il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;
3. Il progetto definitivo dovrà altresì contenere una perizia estimativa delle opere di urbanizzazione previste in cessione al Comune di Chiesina Uzzanese, valida ai fini dello scomputo, redatta con riferimento al prezzario _____ vigente, che in sede di istruttoria del permesso di costruire sarà verificata e convalidata dal Servizio _____, il quale procederà alla quantificazione degli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014. L'importo scomputabile non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al Comune di Chiesina Uzzanese.
4. Lo scomputo sarà operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, salvo l'obbligo per il Proponente di corrispondere il conguaglio nel caso in cui quest'ultimo ammontare risulti superiore all'importo scomputabile. Il Proponente si impegna a realizzare e cedere tutte le opere previste dal Piano anche nel caso in cui il costo sostenuto per la loro realizzazione superi l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputabili, senza avere altro a pretendere. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi comprese variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, è tassativamente esclusa dallo scomputo.

ART.6 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. L'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dal permesso di costruire, secondo le modalità e le fasi scandite dal _____, *oppure* secondo le seguenti modalità _____, oltre che nel

- rispetto della normativa vigente in materia.
2. Nel corso dei lavori il Comune di Chiesina Uzzanese potrà verificare la corrispondenza delle opere ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti uffici.
 3. L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate saranno a completo carico del Proponente e suoi eventuali aventi causa fino a quando le opere stesse, regolarmente ultimate e convalidate, non saranno prese in carico dall'Amministrazione Comunale mediante adozione di _____, a seguito della quale sarà trasferito al Comune di Chiesina Uzzanese l'onere della manutenzione ordinaria. Con il definitivo passaggio di proprietà delle opere con i relativi sedimi, verrà trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, inclusa la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, che fino a tale momento sarà a carico del Proponente. *(Ove ricorra l'ipotesi)* Considerato che le opere di urbanizzazione realizzate sulle aree individuate al Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di Chiesina Uzzanese, nel foglio di mappa n. _____ dalle particelle _____ rimarranno di proprietà privata del Proponente o dei suoi eventuali aventi causa, l'efficienza, la manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la pulizia di dette opere sarà a completo carico dello stesso Proponente e suoi eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, come pure sarà a suo carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.
 4. Il Proponente si obbliga inoltre ad apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori dei pubblici servizi reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza acquistare il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi, purché tali modifiche ed integrazioni siano rese necessarie dalla correzione di errori o carenze progettuali, da intervenute innovazioni normative o da esigenze di pubblica sicurezza.

ART.7 – Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione

1. 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, costituiranno automatico aggiornamento della presente convenzione.
2. Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro tecnico-economico delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle superfici interessate dalla realizzazione di tali opere, non sarà necessario modificare la presente convenzione. In caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche e integrazioni alla presente convenzione, con spese interamente a carico del Proponente, nell'ambito della necessaria variante edilizia.

3. Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che il Proponente acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi.

ART.8 – Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il Proponente si impegna a:

- **far eseguire a propria cura e spese** i necessari collaudi tecnici ed impiantistici delle opere di urbanizzazione realizzate, da parte di soggetti aventi i requisiti richiesti dalla normativa anche Regolamentare interna, vigente;
- **richiedere** al Servizio _____ del Comune di Chiesina Uzzanese, entro i termini di validità del permesso di costruire e comunque antecedentemente all'effettivo utilizzo degli immobili destinati a funzioni private, la convalida delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo, i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree di sedime al Comune e tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia, necessarie ad ottenere la convalida delle opere;
- **eliminare difetti e/o difformità** rispetto ai progetti, eventualmente rilevati in sede di convalida e riparare e completare le opere secondo le risultanze del collaudo, consapevole che, una volta trascorso il termine all'uopo prescritto dal Servizio _____ senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 11;

2. La convalida delle opere, verificato il collaudo con esito positivo di tutte le opere previste dal Piano, sarà effettuata dal Servizio _____ del Comune di Chiesina Uzzanese su richiesta del Proponente entro il termine di _____ giorni dalla relativa istanza.
3. Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla convalida parziale delle opere di urbanizzazione, per lotti funzionali, funzionanti e collaudati, a seguito dell'acquisizione dei relativi collaudi tecnici ed attestazioni, nonché alla presa in consegna provvisoria delle opere stesse. Nelle more del collaudo finale, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali, funzionanti e collaudati, ferma restando la responsabilità del Proponente per eventuali difetti o difformità di esecuzione. Con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito

al Comune l'onere della manutenzione ordinaria relativamente alle opere previste in cessione dalla presente convenzione.

4. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione o asservimento all'uso pubblico delle stesse, in sostituzione del Proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando lo stesso Proponente non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

ART.9 – Realizzazione di opere aggiuntive esterne al Piano

1. Per il miglioramento della compatibilità urbanistica del Piano, il Proponente si obbliga, sostenendone tutte le spese necessarie, incluse quelle occorrenti per la progettazione *(eventualmente)* e per le indennità di esproprio e relative spese tecniche, alla realizzazione a perfetta regola d'arte, secondo le indicazioni che saranno fornite dai competenti servizi comunali, delle opere di urbanizzazione/degli interventi compensativi di compatibilità urbanistica esterne/i al perimetro del Piano evidenziate/i nell'elaborato _____ del Piano, insistenti sulle aree individuate al Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di Chiesina Uzzanese nel foglio di mappa _____ dalle particelle _____ di proprietà comunale / i cui sedimi non risultano nella proprietà del Proponente o del Comune di Chiesina Uzzanese *(declinare a seconda del caso specifico), consistenti in: (inserire descrizione sommaria delle opere):*

2. La realizzazione di queste opere, quale compensazione urbanistica per l'intervento proposto, extra oneri, non scomputabile dal contributo ex art. 184 L.R. n. 65/2014, per quanto non diversamente pattuito nel presente articolo, seguirà la disciplina generale prevista dalla presente convenzione per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, compresa la produzione di idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11.
3. Il Comune di Chiesina Uzzanese si impegna a mettere a disposizione del Proponente, dopo l'emissione del relativo decreto di esproprio, le sopra descritte aree che saranno oggetto di acquisizione a seguito di procedura espropriativa *oppure* le aree di proprietà comunale interessate dalla realizzazione delle opere di cui al presente articolo.
4. L'esecuzione delle opere di cui trattasi ed il conseguente accertamento di conformità non sono pregiudiziali al rilascio dei titoli abilitativi edilizi e all'inizio dei lavori delle opere che resteranno di proprietà del Proponente o

suoi aventi causa, mentre lo saranno ai fini dell'insediamento e attivazione delle attività in esse previste. Ne consegue che gli immobili privati previsti dal presente Piano non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione delle opere di cui al presente articolo e per essi non potrà essere certificata l'agibilità e l'abitabilità.

ART.10 – Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione

1. Le aree destinate alle urbanizzazioni previste in cessione dalla presente convenzione e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente al precedente articolo 4, *(ove necessario)* risultanti da idoneo frazionamento da redigere preventivamente a cura del Proponente, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 4, anche se il costo di realizzazione delle stesse dovesse eventualmente superare, oltre i limiti previsti dall'art. 1538 del codice civile, quello preventivamente determinato in fase di scomputo.
2. La cessione sarà effettuata mediante atto pubblico da stipulare entro 120 giorni dalla richiesta del Comune e comunque entro 90 giorni dall'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici alla stipulazione. Le spese complessive resteranno interamente a carico del Proponente e suoi eventuali aventi causa.
3. Resta salva la facoltà del Comune di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree.
4. Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui le aree/immobili si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero, in caso di anticipata richiesta da parte del Comune, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.
5. Al momento della cessione il Proponente e suoi eventuali aventi causa dovranno garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, servitù passive, livelli, ipoteche, trascrizioni e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

ART.11 – Garanzie finanziarie

1. A garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte e cessione o asservimento all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi non già di proprietà comunale, il Proponente, contestualmente al rilascio del permesso di costruire, dovrà produrre in favore del Comune di Chiesina Uzzanese cauzione finanziaria mediante idoneo contratto autonomo di garanzia d'ammontare corrispondente all'importo della perizia estimativa del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano, redatta ai fini dello scomputo di cui al precedente art. _____, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno).
2. La garanzia dovrà possedere i seguenti requisiti:

- a. essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93;
- b. essere espressamente prestata a copertura dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di acquisizione ed asservimento all'uso pubblico delle relative aree di sedime;
- c. essere escutibile a prima richiesta entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune di Chiesina Uzzanese, con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 c.c.;
- d. riportare esplicita rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. e ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 c.c.;
- e. essere intestata a tutti gli obbligati (*nel caso in cui il Proponente non sia un unico soggetto*);
- f. constare di certificazione notarile attestante le generalità di chi firma ed il suo titolo ad impegnare l'azienda che presta la garanzia (*nel caso in cui il Proponente sia un'azienda*).

3. La garanzia finanziaria sarà svincolata su richiesta del Proponente dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano e ricevuto in proprietà o formalmente asservito all'uso pubblico le relative aree di insidenza non già di proprietà comunale. La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione ed asservimento all'uso pubblico delle aree non daranno diritto allo svincolo della garanzia, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo ed alla convalida di tutte le opere previste nel Piano e la loro cessione al Comune con i relativi sedimi *ovvero* la loro costituzione di servitù di uso pubblico, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta del Proponente, il Comune di Chiesina Uzzanese lo ritenesse possibile avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dal Proponente o aventi causa.
4. In caso di inottemperanza totale o parziale a quanto sopra esposto nei termini previsti o nel caso in cui non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dai competenti Servizi comunali, attestate da formale contestazione del Comune, il Proponente autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire o a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato. In tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà di rivalsa da parte dell'Amministrazione Comunale sul Proponente nei modi e con i privilegi delle imposte dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

Nel caso in cui il Comune debba attivare la procedura di esproprio prevedere l'obbligo di prestare idonea garanzia da parte del Proponente per le indennità da corrispondere e per ogni altra spesa collegata a tale

procedura, compreso l'accollo/rimborso di eventuali spese legali in caso di insorgenza di contenziosi.

ART.12 – Sanzioni per inadempienze

1. Fatto salvo quanto previsto nella presente convenzione per inadempimenti relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con il presente atto, il Proponente sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al titolo VII della L.R. Toscana n.65/2014 e al Codice dei contratti pubblici vigente.

ART.13 – Imprese costruttrici

2. Il Proponente si impegna a rispettare nell'attuazione del Piano attuativo la normativa vigente in materia di opere pubbliche.
3. Il Proponente dovrà utilizzare, per l'esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione, imprese qualificate ai sensi della vigente normativa, dovrà osservare e fare osservare le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione e assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del contratto collettivo nazionale di lavoro, anche con riguardo alla disciplina del subappalto, che non potrà comunque essere integrale, mediante inserimento di apposita clausola nel contratto d'appalto.
4. Resta comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART.14 – Salvaguardia dei diritti dei terzi

1. Sono fatti salvi e impregiudicati eventuali diritti di terzi nei cui confronti il Comune è rilevato completamente indenne, sia dal Proponente (e loro componenti) che dai successori o aventi causa a qualsiasi titolo, anche in merito agli obblighi di risarcimento o riparazione di eventuali danni derivanti dall'esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione (ad eccezione di ciò che attiene alla procedura espropriativa).

ART.15 – Spese

2. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Proponente.
3. Tutte le spese relative e conseguenti al progetto di Piano attuativo ed alla presente convenzione, per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, direzione lavori e collaudo ed in particolare le spese relative agli atti pubblici di cessione delle opere stesse, compresi i costi derivanti dall'attivazione della procedura espropriativa, saranno a carico del Proponente.

4. Il Proponente si impegna a trasmettere, entro e non oltre 15 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Chiesina Uzzanese.

ART.16 – Controversie

1. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale che dovessero eventualmente sorgere nell'esecuzione del contratto sarà deferita all'esclusiva competenza dell'autorità giudiziaria ordinaria del Foro di PISTOIA.

ART.17 – Condizioni generali di contratto

1. Il Proponente dichiara di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole e le condizioni contenute negli articoli _____ del presente atto.

ART. 18 – Disposizioni finali

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto d'obbligo si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e ai Regolamenti vigenti.