

Repertorio n.178197

Raccolta n.55759

CONVENZIONE

PER L'ASSUNZIONE DI TUTTI GLI ONERI DOVUTI CONNESSI E CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO art. 80/1a DELLA VIGENTE VARIANTE AL P.R.G.

Repubblica Italiana

L'anno duemilanove (2009) e questo giorno ventisette (27) del mese di maggio in Grosseto, nel mio studio al Viale Matteotti numero 2.

Avanti a me Dott.GIORGIO CIAMPOLINI Notaio in Grosseto, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa Città, sono personalmente presenti:

De Bianchi arch. Marco, Dirigente della Direzione Gestione del Territorio del Comune di Grosseto, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in nome, conto, vece ed interesse esclusivo del "**COMUNE DI GROSSETO**", con sede in Grosseto, Piazza Duomo, n° 1 Codice Fiscale 00082520537, a quanto appresso abilitato ai sensi degli Articoli 42 e 89 dello statuto comunale in virtù dei poteri conferitigli dall'articolo 107, comma 3, lettera c del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

e

BACHIORRINI Dott. Fabrizio Giuseppe, nato a Castell'Azzarra l'8 gennaio 54, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nell'interesse e rappresentanza, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione del "**CONSORZIO AURELIA NORD**" con sede in Grosseto, Via Monteleoni numero 10/A, Codice Fiscale e numero d'Iscrizione al Registro delle Imprese di Grosseto 01343480537, numero REA

GR-115809, a quanto appresso autorizzato in virtù di deliberazione consiliare del 24 settembre 2008, che da ora in poi sarà denominata "**parte richiedente**".

I suddetti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE:

GRUPPO A - (all'interno della Convenzione):

1. **VISANI MARIO** è proprietario dei terreni ubicati in Grosseto, censiti al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 666** (già particella 45/parte), **particella 669** (già particella 667 a sua volta già particella 45/parte);

2. **FOSSATI GIULIO** è proprietario per la quota di 1/4 (un quarto) dell'unità urbana ubicata a Grosseto, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 111**;

3. la società "**SMAUTO S.R.L.**" è proprietaria per la quota di 1/4 (un quarto) dell'unità urbana ubicata a Grosseto, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 111**;

4. la società "**D'ERRICO IMMOBILIARE DEL GEOM. D'ERRICO ANDREA & C. S.A.S.**" è proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo) dell'unità urbana ubicata a Grosseto, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 111**;

5. **DEMI MARCO** è proprietario per la quota di 1/2 (un mezzo) del terreno ubicato a Grosseto, censito a Catasto Terreni del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 406, particella 490**;

6. DEMI VINICIO è proprietario per la quota di 1/2 (un mezzo) del terreno ubicato a Grosseto, censito a Catasto Terreni del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 406, particella 490;**

7. TEGLIELLI GRAZIELLA in qualità di "Trustee" del "PARCO TRUST" istituito con atto da me autenticato in data 3 ottobre 2006 repertorio n. 171.163, registrato a Grosseto il 4 ottobre 2006 al n. 1910, per la quota di proprietà di 3/4 (tre quarti) del terreno ubicato a Grosseto, censito a Catasto Terreni del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 105, particella 173;**

8. GRECHI MIRELLA è proprietaria per la quota di 1/4 (un quarto) del terreno ubicato a Grosseto, censito a Catasto Terreni del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 105, particella 173;**

9. VANELLI DANIELE è proprietario per la quota di 1/2 (un mezzo) del terreno ubicato a Grosseto, censito a Catasto Terreni del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 108;**

10. VANELLI ENRICO è proprietario per la quota di 1/2 (un mezzo) del terreno ubicato a Grosseto, censito a Catasto Terreni del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 108;**

11. LIPPARINI OTELLO nato a Cortona il 15 gennaio 1928, residente a Grosseto, via Brigate Partigiane n.46, commerciante Codice Fiscale LPP TLL 28A15 D077I: proprietario delle unità urbane e dei terreni ubicati a Grosseto, censiti rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 572, Foglio 60 particella 107** e al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 354, particella 663,**

particella 662, particella 658, particella 573, particella 353;

12. la società "RP IMMOBILIARE S.R.L." è proprietaria dei terreni ubicati a Grosseto, censiti al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al **Foglio 60** particella 659, particella 657;

13. la società "BACHIORRINI SIRO & C. S.A.S." è proprietaria dei terreni ubicati in Grosseto, censiti al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al **Foglio 60** particella 345, particella 143;

14. BENNATI ALFIO è proprietario per la quota di 1/3 (un terzo) di terreni e annessi censiti al Catasto Terreni al **Foglio 60** particella 109, particella 177, particella 450 (fabbricato rurale) e particella 451 (fabbricato rurale);

15. DRAGONI ILVO è proprietario per la quota di 1/3 (un terzo) di terreni e annessi censiti al Catasto Terreni al **Foglio 60** particella 109, particella 177, particella 450 (fabbricato rurale) e particella 451 (fabbricato rurale);

16. SENNATI MIRENO nato a Grosseto il 19 maggio 1946, residente a Grosseto, via Cassola n.15 Codice Fiscale:SNN MRN 46E19 E202I:proprietario per la quota di 1/3 (un terzo) di terreni e annessi censiti al Catasto Terreni al **Foglio 60** particella 109, particella 177, particella 450 (fabbricato rurale) e particella 451 (fabbricato rurale);

17. PEROSI ALESSANDRA nata a Roma il giorno 8 marzo 1965, residente a Grosseto, piazza Bettino Craxi n.12, Codice Fiscale:PRS LSN 65C48 H501G: proprietaria di terreno ubicato in Grosseto, censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al **Foglio 60** particella 170, particella 172;

18. RINGRESSI AGOSTINO è proprietario di terreno e annessi censiti al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 476/parte (fabbricato rurale), particella 664 (già 46/parte), particella 665 (già 46/parte)** e per la quota di 1/2 (un mezzo) è proprietario di terreno e annessi censiti al Catasto Terreni al **Foglio 60 particella 395/parte (fabbricato rurale) e particella 405/parte;**

19. BARALDI GABRIELLA TIZIANA è proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo) di terreno e annessi censiti al Catasto Terreni al **Foglio 60 particella 395/parte (fabbricato rurale) e particella 405/parte;**

20. RINGRESSI TIZIANA è proprietaria del terreno e unità urbane ubicati a Grosseto, censiti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Foglio 60 particella 493 e al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 680 subalterno 3, Foglio 60 particella 680 subalterno 4** (già Foglio 60 particella 399 subalterni 1 e 2);

21. BENELLI ANNA MARIA è proprietaria dei terreni ubicati in Grosseto, censiti al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 491, particella 392;**

22. MANGANI ANTONELLA è proprietaria per la quota di 1/3 (un terzo) dei terreni ubicati in Grosseto, censiti al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 668** (già particella 612), **particella 669** (già particella 612), **particella 614, particella 670** (già particella 616), **particella 671** (già particella 616);

23. MANGANI PAOLA è proprietaria per la quota di 1/3 (un terzo) dei terreni ubicati in Grosseto, censiti al Catasto Terreni del Comune di

Grosseto al **Foglio 60 particella 668** (già particella 612), **particella 669** (già particella 612), **particella 614, particella 670** (già particella 616), **particella 671** (già particella 616);

24. **DRAGHI ANNA** è proprietaria per la quota di 1/3 (un terzo) dei terreni ubicati in Grosseto, censiti al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 668** (già particella 612), **particella 669** (già particella 612), **particella 614, particella 670** (già particella 616), **particella 671** (già particella 616);

25. la società "**ECOGAS di PRESENTATI LUCA E C. S.N.C.**" è proprietaria delle unità urbane ubicate in Grosseto, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 44 subalterno 1** (bene comune non censibile, già particella 44), **Foglio 60 particella 44 subalterno 2** (bene comune non censibile, già particella 44), **Foglio 60 particella 44 subalterno 3** (già particella 44), **Foglio 60 particella 44 subalterno 4** (già particella 44), **Foglio 60 particella 44 subalterno 5** (già particella 44);

26. la società "**IMMOBILIARE PRIMA DI VIGGIANI MIRKO & C. SAS**" è proprietaria dell'unità urbana e adiacente area scoperta ubicate in Grosseto, censite rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 360** e al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 574, particella 576;**

per una superficie catastale complessiva di **metri quadrati 197.065** (centonovantasettemilasessantacinque);

GRUPPO B - (all'esterno della Convenzione):

1- la società "**SOL S.p.A**" è proprietaria dell'unità urbana ubicata in

Grosseto, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **Foglio 60**
particella 110 subalterno 4, particella 110 subalterno 5;

2- la società "CENTRO CARRI S.A.S DI MECIANI WALTER & C." è proprietaria
delle unità urbane ubicate in Grosseto, censite al Catasto Fabbricati del
Comune di Grosseto al **Foglio 60 particella 110 subalterno 1, particella 110**
subalterno 2; Foglio 60 particella 110 subalterno 6;

3- PERUZZI SQUARCIA MAURO è proprietario dell'unità urbana ubicata in
Grosseto, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **Foglio 60**
particella 110 subalterno 3;

4- "ENEL Distribuzione S.p.A" è proprietaria dell'unità urbana ubicata in
Grosseto, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **Foglio 60**
particella 407;

per una superficie catastale complessiva di **metri quadrati 10.220**
(diecimiladuecentoventi);

- il Comune di Grosseto è dotato di Piano Regolatore generale approvato con
D.C.R.T. n. 72/96, pubblicata sul BURT del 17/04/96;
- in data 5/07/96 l'Amministrazione Comunale ha provveduto al deposito degli
atti relativi alla Variante Generale al P.R.G. approvati dalla Regione
Toscana con il citato provvedimento n. 72/96;
- con D.C.C. n.147 del 28/12/98 veniva effettuata la presa d'atto degli
stralci, prescrizioni, inviti ed intese espresse dalla Regione Toscana sulle
previsioni urbanistiche contenute nella Variante generale al P.R.G.;
- la Variante, così come approvata, all'articolo 80/1a prevede la
realizzazione di un'area artigianale accostata alla vecchia Aurelia;

- il Consiglio Comunale con atto n.62 del 14/07/2003 ha approvato una Variante al PRG finalizzata ad ammettere per l'intervento di cui all'art. 80/1a l'attuazione mediante piani di lottizzazione di iniziativa privata;
- che il Piano di lottizzazione è stato adottato con DCC n. 59 del 9 giugno 2008 esecutiva;
- è stata rivolta istanza all'Amministrazione Comunale per l'approvazione di un Piano di Lottizzazione riguardante l'intervento 1a dell'Art. 80 delle N.T.A. del P.R.G., con la previsione delle opere di urbanizzazione;
- il Piano di Lottizzazione prevede una diversa utilizzazione funzionale dei terreni in esso ricadenti distinguendo le proprietà in:
 - a) i proprietari aderenti al Consorzio Aurelia Nord, i cui terreni concorrono alla ripartizione della volumetria edificatoria e che pertanto assumono, a mezzo del Consorzio predetto, gli oneri previsti dalla convenzione;
 - b) i proprietari i cui terreni sono esclusi dai lotti edificatori e dalle aree interessate alle Opere di Urbanizzazione Primaria e che in tale modo non partecipano alla ripartizione della volumetria edificatoria prevista nel P.d.L. e che pertanto non assumono alcun onere, né per la esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria, né per ogni qualsiasi altra spesa inerente il Piano di Lottizzazione medesimo;
- il predetto Piano di Lottizzazione prevede mq 45.396 di superficie coperta (area per edificazione privata) su un'area di circa mq. 197.065 circa, di cui mq 20.992,71 per verde pubblico, mq 20.870,81 per parcheggi pubblici, mq 62.279,01 per strade e marciapiedi, il tutto come meglio evidenziato nella

tav. 07 nella quale sono riportate le aree da cedere all'Amministrazione Comunale; da rivedere con l'accoglimento dell'osservazione;

- per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne all'intervento, è stato preventivato un costo di massima allegato al Piano di Lottizzazione di importo pari ad € 6.717.644,50, al netto di IVA e spese di progettazione;

- per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e comunque dei sopra descritti spazi pubblici sarà presentato il relativo progetto da parte della citata parte richiedente;

- il permesso di costruire sarà rilasciato sulla base del progetto di livello esecutivo di cui alla pratica edilizia per la quale saranno espressi i pareri di soggetti e uffici competenti;

- l'importo desunto dal computo metrico del progetto esecutivo sarà posto come importo a base d'asta per l'applicazione della procedura prevista dagli artt. 55 o 57 comma 6 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. ;

- per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere seguite le procedure previste dagli artt. 32, lettera g, e 55 (nel caso di importo di lavori pari o superiore alla soglia comunitaria) o dagli artt. 122, comma 8, e 57 comma 6 (nel caso di importo di lavori inferiore alla soglia comunitaria), del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.;

- l'area oggetto del Piano di Lottizzazione risulta di completa ed esclusiva disponibilità dei citati **GRUPPO A** e **GRUPPO B**;

- la "parte richiedente" l'intervento è disposta ad assumersi nei confronti del Comune di Grosseto, per la parte di competenza, tutte le obbligazioni relative all'attuazione degli interventi previsti negli spazi pubblici, così

come meglio definiti nel progetto esecutivo, prestando allo scopo anche idonee garanzie fidejussorie;

- il Consiglio Comunale con atto n. 42 dell'11 maggio 2009 ha approvato il Piano di Lottizzazione per l'attuazione dell'insediamento edificatorio di cui all'art.80/1a, pubblicato sul BURT n. 20 del 20 maggio 2009;

- con DCC n. 43 dell'08.04.2006 è stato approvato il Piano Strutturale e il Piano dei Tempi e degli Orari;

- la Giunta Comunale, con proprio atto n. 697 del 02/12/2008, ha approvato uno schema di convenzione per i Piani di attuazione di iniziativa privata ,a norma dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e dell'art.70 L.R.T. 1/2005, per la realizzazione a scomputo di OO. UU., in adeguamento a quanto dettato dal Terzo Decreto correttivo n. 152/2008 al D.Lgs 163/2006;

- con la suddetta deliberazione la Giunta Comunale ha approvato anche le linee guida per l'applicazione di una disciplina transitoria per le convenzioni adottate e per le convenzioni approvate, ma non ancora sottoscritte al momento dell'entrata in vigore della nuova normativa;

- con determinazione dirigenziale n. 734 del 07.04.2009 è stato ulteriormente modificato lo schema di convenzione

Tutto ciò premesso

Art.1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

La narrativa che precede, nonché ogni eventuale allegato alla presente convenzione, formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - OBBLIGHI GENERALI

Il richiedente "CONSORZIO AURELIA NORD", come sopra rappresentato per se

stesso e suoi aventi causa, assume, nei confronti ed in favore del Comune di Grosseto, l'obbligo di dare attuazione al Piano di Lottizzazione di cui all'insediamento 80/1a delle NTA, ambito di conclusione urbana a nord del vigente P.R.G., consistente:

a) nella edificazione, previo rilascio di titolo abilitativo, dei fabbricati previsti nel perimetro del Piano di Lottizzazione, di cui alle previsioni della vigente variante generale al P.R.G. e secondo le disposizioni normative vigenti in materia edilizia;

b) nell'assunzione dell'onere per la realizzazione, previo rilascio di permesso di costruire, a propria cura e spese e comunque nei limiti di quanto consentito dall'art. 57, comma 6 e dall'art. 55 comma 5 e 6 del D.Lgs. 163/2006, delle opere di urbanizzazione primaria, eccezione fatta per l'adeguamento della viabilità Aurelia, previste all'interno del Piano di Lottizzazione come delimitate nella Tavola 7 del citato piano attuativo, secondo il progetto, di cui alla pratica edilizia che sarà presentata, redatto da Tecnico abilitato, conformemente al parere favorevole dei Settori comunali interessati oltrechè degli enti pubblici o di altri soggetti titolari di specifiche competenze (AATO, Gea, acquedotto del Fiora, etc.). Detto progetto delle opere di urbanizzazione primaria dovrà raccordarsi con le opere di urbanizzazione primaria degli interventi adiacenti e dovrà essere corredato inoltre dal piano di segnalamento relativo alle OO.UU. secondo le indicazioni costruttive di cui al successivo art. 7.

Il rilascio di titolo abilitativo relativo ai fabbricati sarà comunque subordinato al rilascio del permesso a costruire delle opere di

urbanizzazione primaria.

La parte richiedente, per sé e per i propri aventi causa, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Grosseto, in ottemperanza a quanto descritto dall'art.28 della legge 1150/42, l'intera e piena proprietà di tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro della lottizzazione, così come individuate dalla Tav. 07 del P. di L. e direttamente interessate da strade, parcheggi, verde pubblico così specificate:

- a) aree destinate a verde pubblico, pari a mq. 20.992,71;
- b) aree destinate a parcheggi pubblici, pari a mq. 20.870,81;
- c) aree destinate a viabilità, pari a mq. 62.279,01;

si precisa che la somma delle superfici destinate a verde e parcheggi pubblici è pari alla dotazione minima prevista dal P.R.G..

Art. 3 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il regime dei contributi concessori per l'edificazione del Piano di Lottizzazione è quello derivante dall'applicazione degli articoli 120 e 127 della LRT 1/2005 e dalle deliberazioni comunali di attuazione.

Art. 4 - PAGAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIASCOMPUTO

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione saranno a totale carico della parte richiedente, a norma dell'art.28 della L.1150/42 e dell'art. 70 comma 2 della LRT 1/2005, con conseguente scomputo dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria. L'importo determinato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è pari a Euro 6.717.644,50

(seimilionesettecentodiciassettemilaseicentoquarantaquattro virgola cinquanta) al netto di IVA e di spese di progettazione come desunto dal computo metrico derivante dal costo di massima allegato al Piano di Lottizzazione relativa alle opere di urbanizzazione primaria interne alla lottizzazione, comprensiva della parte di completamento della viabilità Aurelia il cui costo di massima è stimato in Euro 827.692,44.

La parte richiedente, per sé e per i suoi aventi causa, si obbliga quindi, alla realizzazione diretta, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione suddette, contemporaneamente alle costruzioni del Piano di Lottizzazione secondo il progetto esecutivo che sarà redatto da Tecnico abilitato, dell'importo risultante dal computo metrico estimativo di cui alla pratica edilizia che sarà presentata. Tale importo, al netto del ribasso d'asta, sarà scomputato dagli Oneri di Urbanizzazione previsti per l'edificazione, salvo conguaglio con l'importo derivante dalla contabilità di cantiere al momento del collaudo finale dell'opera.

Art. 5 - PAGAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

- SCOMPUTO

La parte lottizzante si impegna a realizzare due accessi all'area produttiva posti all'esterno del perimetro della stessa secondo la progettazione che sarà definita congiuntamente con l'amministrazione comunale. Con l'approvazione del progetto sarà determinato il costo di realizzazione dei detti accessi che sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti. In sede di rilascio dei permessi a costruire per i fabbricati, è quindi dovuta da parte del lottizzante o suoi aventi causa la corresponsione

al Comune di Grosseto degli oneri di urbanizzazione secondaria eventualmente eccedenti il suddetto importo e dell'intero contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 121 della LRT 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché ai provvedimenti applicativi comunali, all'epoca vigenti.

Art. 6 - OBBLIGO DEL RISPETTO DEL RUOLO DI STAZIONE APPALTANTE

Il soggetto privato titolare del permesso di costruire assume il ruolo di stazione appaltante dei lavori di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, ai sensi del combinato disposto degli artt. 32 co.1 lett. g) e 3 commi 31 e 33 del D.Lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

La gara per l'affidamento in appalto dei lavori sarà esperita dal privato titolare del permesso di costruire, nel rispetto delle norme del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., disciplinanti le procedure concorsuali, sulla base di un progetto esecutivo validato dal RUP e dal progettista privato.

Per lavori di importo inferiore alla soglia comunitaria, la Ditta lottizzante dovrà procedere alla scelta del contraente mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli artt. 122, co. 8 ,e 57, co. 6, e del D.Lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

Per lavori di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, la Ditta lottizzante dovrà procedere alla scelta del contraente mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta) ai sensi del combinato disposto degli artt. 32 co. 1 lett. g) primo periodo, e 55 commi 5 e 6 del D.Lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

In entrambi i casi, le imprese che concorrono alla procedura di gara devono

essere qualificate ai sensi dell'art. 40 D.Lgs 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli oneri tecnici, procedurali, amministrativi ed economici conseguenti all'osservanza della vigente disciplina in materia di LL.PP. relativamente alla redazione del progetto esecutivo, alla predisposizione del bando di gara, all'espletamento della medesima ed al collaudo dei lavori, sono a carico esclusivo della Ditta lottizzante.

All'Amministrazione Comunale non sarà imputabile alcun onere diretto o indiretto derivante da inadempienze o ritardi da parte della stazione appaltante nell'applicazione e nel rispetto della suddetta normativa.

Prima dell'indizione della procedura di gara, al fine di garantire il rispetto e la legittimità delle fasi relative all'affidamento e al collaudo, la Ditta lottizzante si obbliga a nominare un responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e degli artt. 7 ed 8 del D.P.R. 554/99, da individuare fra professionisti in possesso di titolo adeguato alla natura dell'intervento da realizzare e dotati di competenza specifica in materia di appalti di OO.PP.

E' preclusa la partecipazione alla procedura di affidamento dei lavori all'impresa titolare del permesso di costruire che assume il ruolo di stazione appaltante, anche se operatore economico adeguatamente qualificato, non potendo svolgere nella medesima procedura i ruoli tra loro contrapposti di stazione appaltante e di soggetto concorrente.

Prima dell'inizio delle procedure di affidamento, il privato titolare del permesso di costruire, in qualità di stazione appaltante, procede, tramite

il proprio responsabile del procedimento ed in contraddittorio con il progettista, alla verifica della conformità del progetto ai sensi dell'art. 112 del D.Lgs. 163/2006 mediante validazione dello stesso ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 554/99.

Il progetto da porre a base di gara dovrà inoltre essere corredato delle dichiarazioni del progettista ai sensi dell'art. 78 co. 2 della L.R. 03/01/2005 n° 1 e dell'art. 21, co. 1, del D.P.R. 24/07/1966 n° 503, attestanti rispettivamente:

- la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, l'eventuale possesso dei pareri e nulla osta o atti di assenso ai sensi della normativa vigente, la conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche;
- la conformità del progetto alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi e servizi pubblici.

Art. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite soltanto dopo il rilascio del relativo permesso di costruire e dell'affidamento alla ditta aggiudicataria. Per l'esecuzione dei lavori verranno seguite le disposizioni che seguono:

- la Direzione dei Lavori, il coordinatore della sicurezza, l'assistenza e il collaudo delle opere di cui sopra saranno di competenza e a carico della Ditta lottizzante o aventi causa, riservandosi l'Amministrazione Comunale la generale vigilanza sull'esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore in c.d.o. a spese della parte lottizzante o aventi causa;

- dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al Comune (Settore Gestione del Territorio, Settore LL.PP. e settore Polizia Municipale Ufficio Viabilità e Traffico) a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, ai fini della esecuzione dei controlli di rito e degli adempimenti di competenza necessari a prendere gli opportuni provvedimenti durante il corso dei lavori, indipendentemente dal collaudo finale e a spese della parte richiedente; la predetta comunicazione dovrà essere trasmessa al Comune precedentemente a quelle di inizio lavori dei fabbricati ricadenti nel piano di lottizzazione;

- in caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o differenza nella qualità o quantità dei materiali, il Settore Lavori Pubblici, d'intesa con il Collaudatore, potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dal cantiere dei materiali non ritenuti idonei, così come potrà ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi di tutto il comprensorio;

- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nessuna esclusa, dovranno essere iniziate entro il termine di un anno dalla data del rilascio del permesso a costruire e dovranno essere ultimate entro il termine di mesi 36 dall'inizio dei lavori e comunque contestualmente alla costruzione dei singoli edifici, in modo che non si possano avere edifici privi delle opere e servizi necessari alla loro agibilità e accessibilità;

- in ogni caso la conclusione dei lavori e il collaudo delle opere di

urbanizzazione primaria all'interno della lottizzazione sono subordinate alla conclusione e collaudo delle opere di urbanizzazione secondaria esterne;

- potrà essere concessa una proroga qualora ne ricorrano le condizioni di legge;

- per ogni giorno di ritardo oltre il termine di fine lavori stabilito dalla convenzione, la Ditta lottizzante sarà assoggettata ad una penale pecuniaria dell'uno per mille dell'ammontare netto convenzionale, da corrispondere mediante escussione della garanzia fidejussoria di cui all'art. 14 per l'importo corrispondente. Qualora il ritardo nell'adempimento comporti un importo della penale superiore al 10% dell'importo convenzionale, saranno intraprese le procedure di rito per l'escussione della garanzia fideiussoria e l'esecuzione d'ufficio in danno alla Ditta lottizzante inadempiente, oltre alla contestuale sospensione dei permessi a costruire degli edifici ricadenti nella lottizzazione. Tali permessi riassumeranno efficacia con la ripresa dei lavori delle OO.UU. La sospensione e la revoca avverranno mediante provvedimento del Dirigente del Settore Gestione del Territorio a seguito di comunicazioni formali del Collaudatore in corso d'opera.

- il certificato di agibilità e d'uso delle previste costruzioni non potrà essere rilasciato fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno state collaudate, ovvero prese in consegna anticipata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 200 del D.P.R. 554/99, per gli stralci funzionali al servizio degli edifici;

- fino ad avvenuto collaudo finale, gli oneri per la custodia e la

manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, impianti, manufatti ed aree è a carico della Ditta lottizzante, anche se l'opera o parte dell'opera è in esercizio a seguito di presa in consegna anticipata da parte dell'Amministrazione. Le stesse opere di urbanizzazione, fatta esclusione per i servizi telefonici e la rete di energia elettrica per uso privato, passeranno, dopo il collaudo finale, in proprietà del Comune che ne assumerà la manutenzione e la gestione. Fino a tale momento è a carico della Ditta lottizzante la responsabilità civile per eventuali danni a cose e persone;

- la data di ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dalla Ditta lottizzante all'Amministrazione Comunale (Settore Gestione del Territorio, Settore LL.PP. e Settore Polizia Municipale Ufficio Viabilità e Traffico) a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Art. 8 - DIREZIONE DEI LAVORI

Il Direttore dei lavori dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione con titolo di studio commisurato alla tipologia d'incarico.

Il professionista dovrà essere nominato dal privato titolare del permesso di costruire, al quale competono gli oneri per il pagamento dei relativi compensi professionali.

E' fatto obbligo per il Direttore dei lavori di redigere la puntuale contabilità dei lavori (libretto delle misure, registro di contabilità, stati di avanzamento, stato finale), al netto del ribasso d'asta conseguito in sede di gara, nonché gli elaborati grafici di definitiva consistenza, in scala adeguata, di tutte le opere eseguite.

Il Direttore dei lavori dovrà relazionarsi con il Collaudatore al fine di garantire la qualità delle opere realizzate e la puntuale contabilità e misura dei lavori.

Qualora dovessero insorgere problematiche attinenti la regolare esecuzione delle opere, la Direzione dei lavori ed il Collaudatore dovranno formalmente avvisare il Settore LL.PP. dell'Amministrazione Comunale al fine della corretta ed efficace attività di alta sorveglianza.

Per lavori di importo inferiore a 500.000 euro, il certificato di collaudo è sostituito da quello di regolare esecuzione emesso dal Direttore dei lavori, con esclusione del caso in cui quest'ultimo sia anche progettista delle opere.

ART. 9 - COLLAUDO DEI LAVORI

Il Collaudatore dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione con titolo di studio commisurato alla tipologia d'incarico.

Il professionista, le cui prestazioni dovranno essere rese in corso d'opera, sarà nominato dall'Amministrazione Comunale, con apposita Determinazione del Dirigente del Settore LL.PP., prima dell'inizio dei lavori.

Al privato titolare del permesso di costruire competono gli oneri per il pagamento dei relativi compensi professionali.

Tutte le opere dovranno essere collaudate in corso d'opera a spese della Ditta lottizzante o aventi causa.

E' fatto obbligo al collaudatore di verificare la contabilità redatta dal Direttore di lavori ai fini di eventuali conguagli dovuti dal lottizzante; è altresì obbligo del Collaudatore la verifica dei tempi di esecuzione e le

tempestive comunicazioni all'Amministrazione Comunale ai fini di consentire il rispetto dei termini e contenuti convenzionali.

In caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o differenza nella qualità o quantità dei materiali il Collaudatore, d'intesa con il Settore LL.PP. dell'Amministrazione Comunale, potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dal cantiere dei materiali non ritenuti idonei, così come potrà ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi di tutto il comprensorio.

Il professionista deve assicurare l'espletamento di tutti gli adempimenti, oneri ed obblighi previsti dalla normativa vigente in materia (D.Lgs. 12/04/2006 n° 163, Regolamento LL.PP. D.P.R. 21/12/1999 n° 554, D.M. 19/04/2000 n° 145, ecc.) ed in particolare di quanto previsto al Titolo XII del Regolamento LL.PP. N° 554/99.

La suddetta attività dovrà essere formalizzata al Settore LL.PP. dell'Amministrazione Comunale mediante verbali di visita in corso d'opera con cadenza minima mensile, debitamente sottoscritti anche dalla Direzione dei lavori.

In caso di presa in consegna anticipata dell'opera (o di parte di essa) prima dell'emissione del certificato di collaudo (art. 200 del Reg.), il Collaudatore verifica l'esistenza delle condizioni cogenti per potersi legittimamente procedere alla presa in consegna provvisoria, come indicate all'art. 200 comma 1 del Regolamento, redigendone apposito verbale (verbale

di accertamento dei presupposti) sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori.

Il non rispetto delle attività di competenza del Collaudatore comporterà la revoca dell'incarico e la nomina di altro professionista da parte dell'Amministrazione Comunale; sono a carico della Ditta lottizzante le eventuali spettanze economiche maturate dal collaudatore rimosso dall'incarico.

Art. 10 - CESSIONE DI AREE ED OPERE

Il frazionamento e l'individuazione catastale delle particelle oggetto di cessione gratuita al Comune di Grosseto, nonché quelle interessate dalle opere di urbanizzazione, dovranno essere redatti prima del rilascio del permesso di costruire.

Le aree per le urbanizzazioni e le aree per attrezzature e servizi pubblici sono cedute in forma gratuita al Comune prima del collaudo finale, mediante stipula di apposito atto notarile di cessione delle medesime.

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che la Ditta lottizzante possa opporre alcun diritto o

altre pretese di sorta. La Ditta lottizzante si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle stesse, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili. Sino al collaudo, la rete stradale sarà soggetta a regime delle strade private gravate da diritto di pubblico transito e relativa manutenzione ordinaria e straordinaria farà carico alla Ditta lottizzante o loro aventi causa.

Art.11 - MODALITA' COSTRUTTIVE

Le strade dovranno essere costruite in modo da garantire agibilità e sicurezza del traffico, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione, ove richiesto dai servizi pubblici.

La parte richiedente dovrà provvedere alla installazione degli idranti antincendio, secondo le indicazioni della Direzione Lavori Pubblici e del Comando Vigili del Fuoco; dovrà inoltre realizzare le opere di segnaletica (orizzontale, verticale e luminosa compresa quella di indicazione), previste nel Piano di cui all'art. 2.

L'impianto di pubblica illuminazione è compreso nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria approvato dalla Direzione Lavori Pubblici e dovrà essere realizzato di concerto con l'ENEL.

La costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato verrà realizzata dall'ENEL di Grosseto e la parte richiedente pagherà all'ENEL l'importo degli allacci di corrente elettrica ad uso

privato secondo le vigenti norme di legge.

La parte richiedente garantisce al Comune in ogni caso la realizzazione della detta rete di distribuzione e dei servizi elettrici per uso privato, nonché la realizzazione dei cavedi multiservizi e dei cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione, sollevando il Comune stesso da responsabilità ed oneri relativi.

Tutte le opere eseguite per detti servizi elettrici rimarranno di proprietà dell'Ente distributore interessato.

La costruzione delle opere di canalizzazione telefonica dovrà avvenire di concerto con la TELECOM e alle condizioni e prescrizioni tecniche e giuridico - amministrative dettate dallo stesso Ente. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere anche la rete per le fibre ottiche, come prescritto dalla vigente normativa nazionale. La costruzione delle opere di canalizzazione per le fibre ottiche dovrà avvenire di concerto con l'Ente o Società titolare del servizio e alle condizioni e prescrizioni tecniche e giuridico amministrative dettate dallo stesso soggetto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE E QUALITA' DEI MATERIALI

Il lottizzante non può, di sua iniziativa, impiegare materiali o componenti di caratteristiche diverse a quelle prescritte nei documenti contrattuali.

Nel caso sia stato autorizzato per ragioni di necessità o convenienza da parte del direttore dei lavori (sentito il settore LL.PP.) l'impiego di materiali o componenti aventi qualche carenza nelle dimensioni, nella consistenza o nella qualità, ovvero sia stata autorizzata una lavorazione di

minor pregio, e sempre che l'opera sia accettabile senza pregiudizio, le economie conseguenti alla riduzione del prezzo dovranno essere quantificate in sede contabile.

Art. 13 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI IMPEGNI ASSUNTI

La parte richiedente si impegna ad inserire negli eventuali atti di trasferimento delle aree edificabili, o loro porzione, le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Grosseto, 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 Grosseto in data Rep. e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. in data accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

L'acquirente in particolare prende atto che il rilascio del permesso a costruire, per i fabbricati della lottizzazione, è subordinato al rispetto della presente convenzione e che il certificato di agibilità non potrà essere rilasciato fino a quando la costruzione cui si riferisce non sia servita di idoneo accesso, impianti fognari, rete idrica potabile e rete di distribuzione di energia elettrica.

L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione dell'area e dell'edificio, nonché di inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di eventuale ulteriore trasferimento, nonché di inviare al Comune di Grosseto, a mezzo lettera raccomandata, copia della relativa nota di trascrizione".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

Art. 14 - GARANZIE

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, la Ditta lottizzante ha costituito a favore del Comune di Grosseto una polizza fideiussoria per l'importo di Euro 8.061.173,00 (ottomilionesessantunomilacentosettantatré virgola zero zero) corrispondente all'importo dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria derivante da computo metrico derivante dal costo di massima allegato al Piano di Lottizzazione, maggiorato del 20%, con scadenza annuale, rinnovabile per la parte non realizzata e potrà essere modificato in relazione all'importo derivante dalla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria.

Per il rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione secondaria dovrà essere prodotta ulteriore polizza fideiussoria corrispondente all'importo dei lavori derivante dal computo metrico (IVA esclusa); tale importo dovrà essere maggiorato del 20% con scadenza annuale, rinnovabile per la parte non realizzata.

Su specifica richiesta avanzata dalla Ditta lottizzante, tali garanzie potranno essere parzialmente svincolate dall'Amministrazione Comunale in seguito ed in proporzione alla avvenuta presa in consegna anticipata dell'opera o di parte di essa, nei limiti del 75% del valore di questi. Le polizze fidejussorie, saranno completamente estinte al momento in cui saranno adempiuti tutti gli obblighi convenzionali, ivi compreso il

trasferimento delle aree destinazione pubblica o verificandosi l'ipotesi di cui all'art.13.

La Ditta lottizzante si impegna comunque a reintegrare le fideiussioni medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza. Al riguardo la Ditta stessa riconosce al Comune di Grosseto, in caso di propria inadempienza, ampia facoltà di sostituirsi a se stessa nell'esecuzione delle opere, avvalendosi delle garanzie fideiussorie sopra prestate e salvo recupero di eventuali maggiori spese.

Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. L'istituto fideiubente, si impegna inoltre al pagamento dell'importo garantito indipendentemente dalla corresponsione dei premi pattuiti. Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. Le fideiussioni dovranno essere mantenute fino alla comunicazione scritta da parte del Comune dell'avvenuto svincolo delle stesse.

Si allega sotto la lettera "A" copia della Polizza numero 08090511 del 26 maggio 2009 emessa dalla Puntofin - Roma.

Art.15 - INADEMPIENZE

In caso di inadempienza della parte richiedente alle clausole della presente

convenzione riguardanti la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori, nonché procedere d'ufficio in danno dell'inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15 (quindici).

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, i provvedimenti di sospensione dei lavori saranno revocati.

La mancata costituzione e reintegrazione delle garanzie di cui all'articolo precedente, potrà comportare da parte del Comune la dichiarazione di decadenza della presente convenzione per la parte inattuata, in danno della parte richiedente, con perdita per quest'ultima dei diritti derivanti dalla convenzione stessa.

Art.16 - CONTENZIOSO

Tutte le contestazioni che dovessero eventualmente sorgere sull'entità e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno decise da un collegio arbitrale, composto da un presidente nominato in accordo tra Comune e parte richiedente e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune e dalla parte richiedente. In caso di disaccordo nella nomina dell'arbitro comune, provvederà il Presidente del Tribunale di Grosseto, su istanza di una delle parti.

Art.17 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI DEGLI ATTI

La presente convenzione, dopo la sua registrazione, sarà trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto a favore del Comune di Grosseto ed a carico della parte richiedente sui beni indicati al precedente articolo 2

della presente convenzione, così come evidenziati nella Tav.7.

Le spese del presente atto, nonché quelle di trasferimento delle aree di cui alle opere di urbanizzazione al Comune di Grosseto, sono a carico della parte richiedente, la quale invoca tutte le agevolazioni fiscali in materia.

I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle Fideiussioni, nonché gli oneri di picchettazione, misurazione e frazionamento delle aree da cedere, faranno carico alla parte richiedente o aventi causa.

Il Conservatore dei RR.II. è dispensato espressamente dall'iscrivere l'ipoteca legale, con esonero da qualsiasi responsabilità.

Richiesto io Notaio

ho ricevuto questo atto scritto da persona di mia fiducia e in parte di mia mano in trentaquattro pagine di nove fogli e da me letto alle parti le quali su mia domanda lo approvano e lo sottoscrivono alle ore 11,00.

f.to De Bianchi Marco

BACHIORRINI Fabrizio Giuseppe

Giorgio Ciampolini Notaio