

COMUNE DI PITIGLIANO

- REGIONE TOSCANA -
Provincia di Grosseto

PROGETTO DI:

RELAZIONE N.12

Data, 18/07/2019

**REALIZZAZIONE DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A MEDIA
STRUTTURA DI VENDITA AVENTE LE CARATTERISTICHE DI
UN SUPERMERCATO DENOMINATO COOP UNIONE AMIATINA
IN LOCALITÀ "VIGNAGRANDE" NEL COMUNE DI PITIGLIANO**



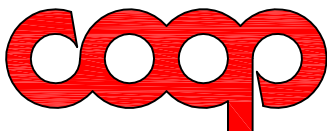
Argomento:

STATO DI PROGETTO

Descrizione:

Schema di Convenzione

IL PROPONENTE



Via Fratelli Cervi, 168 Bagnore Santa Fiora (GR)

I PROGETTISTI

Ing. Fabrizio Casciani - Geom. Marco Francardi



BOZZA DI CONVENZIONE PER PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

L'anno duemila _____ (_____) il giorno _____ (_____) del mese di _____ in Pitigliano, dinanzi a me si costituiscono i signori proprietari degli immobili posti in **Località Vignagrande**, ciascuno come qualificato nel prosieguo del presente atto, persone della cui identità io _____ sono personalmente certo, la quale, avendone i requisiti di legge, rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto, con il quale:

-Il Sig. _____, nato a _____ il _____, domiciliato in _____, per le funzioni svolte in Pitigliano, presso la sede comunale, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in nome proprio ma per conto del Comune di Pitigliano (c.f. _____), e quindi in sua rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune stesso, ai sensi delle vigenti norme, delle disposizioni statutarie e in esecuzione della D.C.C. n. _____ del _____; di seguito identificato come Comune;

-Il Sig. _____, nato a _____ il _____, domiciliato in _____, in qualità di Legale rappresentante di **Coop Unione Amiatina**, con sede legale in _____ (c.f. _____) di seguito denominato **Promotore**;

-Il Sig. _____, nato a _____ il _____, domiciliato in _____, in qualità di Legale rappresentante di **Cantina di Pitigliano**, con sede legale in _____ (c.f. _____) di seguito denominato **Sottoscrittore**;

PREMESSO:

-Il Comune si è dotato di R.U. approvato con D.C.C. n. 6 del 24.02.2015 che prevede l'area di trasformazione, soggetta a Piano Attuativo di iniziativa privata, denominata PIT03/P, finalizzato alla realizzazione di un insediamento commerciale;

- Il sopra citato **Promotore** ha la proprietà/comproprietà degli immobili distinti in catasto al foglio n. 34 del Comune di Pitigliano, particelle n. 1066, 1067, 1068, 1069 e 1070, che costituiscono parte della area di trasformazione PIT03/P;

-L'**Amministrazione Comunale** ha la proprietà/comproprietà degli immobili distinti in catasto al foglio n. 34 del Comune di Pitigliano, particella n. 712, che costituiscono parte della area di trasformazione PIT03/P;

-Gli immobili distinti in catasto al foglio n. 34 del Comune di Pitigliano, strada e pertinenza della S.R. 74 Maremmana, che costituiscono parte della area di trasformazione PIT03/P, sono ascrivibili quindi al **Demanio stradale della Regione Toscana**;

-Il sopra citato **Sottoscrittore** ha la proprietà/comproprietà degli immobili distinti in catasto al foglio n. 34 del Comune di Pitigliano, particelle n. 1066, 1068 e 1070, che costituiscono parte della area di trasformazione PIT03/P;

-L'area di trasformazione PIT03/P è regolamentata dalla specifica scheda progetto, contenuta nell'allegato B alle norme generali del R.U., che prevede:

- a. la possibilità di realizzare mq. 1.800 di SUL per la produzione di beni e servizi di nuova edificazione, di cui mq. 1.300 di superficie di vendita;
- b. la realizzazione di opere e attrezzature pubbliche all'interno dell'area di trasformazione;
- c. allestimento di parcheggi pubblici e recupero di un immobile adibito a rimessa macchine già di proprietà Comunale.

-che il soggetto Promotore, con istanza al protocollo generale dell'ente n. xxxx in data xx/xx/xxxx, ha inoltrato una proposta di Piano Attuativo relativa alla predetta area di trasformazione, che prevede la realizzazione di:

- a. una struttura per il commercio in sede fissa di media vendita della superficie coperta di 1.175,00 mq. e superficie lorda pari a 1.122,00 mq.;

- b. parcheggi per la sosta stanziale e di relazione della superficie di 1.549,50 mq.;
- c. la realizzazione di una fascia di mitigazione, adiacente alla S.R. Maremmana 74 della superficie di 200,00 mq.;

-che nella proposta sono presenti impianti, opere di urbanizzazione e infrastrutture di pubblica utilità interne ed esterne all'area di trasformazione, comprendenti:

- a. parcheggi pubblici della superficie di 1.253,00 mq.;
- b. verde pubblico della superficie di 305,00 mq.;
- c. quinta vegetazionale di alto fusto lungo parte del perimetro a confine con la limitrofa area di trasformazione PIT10/R;

-che il Piano Attuativo, a firma del Progettista incaricato Ing. Fabrizio Casciani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 641, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, pubblicata sul BURT n. _____ del _____, ed è costituito dai seguenti elaborati:

Relazioni:

1. Relazione sul quadro conoscitivo, illustrativa del Piano, di coerenza interna/esterna e di fattibilità;
2. Relazione della variante urbanistica
3. Relazione motivata (art. 5, c. 3, della L.R.T. 10/2010)
4. Relazione di coerenza con il PIT (art. 23 della disciplina di piano)
5. Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno
6. Valutazione di impatto acustico
7. Norme tecniche di attuazione
8. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
9. Estratti catastali
10. Relazione tecnica e di calcolo illuminazione pubblica
11. Schemi unifilari quadri elettrici illuminazione pubblica
12. Schema di convenzione

Elaborati grafici:

- 1.Documentazione storica, cartografica e iconografica
- 2.Estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà, delle superfici ed elenco delle proprietà
- 3.Stato di fatto planimetrico e altimetrico dell'area in progetto
- 4.Profili altimetrici
- 5.Manufatti edilizi esistenti
- 6.Documentazione fotografica
- 7.Planimetria dell'area di progetto e parametri urbanistici
- 7a.Struttura in progetto
- 8.Impianto fognario acque bianche e nere
- 9.Reti dei servizi pubblici
- 10.Impianto di pubblica illuminazione
- 11.Particolari costruttivi
- 12.Profili altimetrici di progetto
- 13.Verifica delle prescrizioni impartite dall'Ente gestore in merito all'intersezione stradale (particolare planimetrico in dettaglio)
- 14.Verifica delle prescrizioni impartite dall'Ente gestore in merito all'intersezione stradale (verifica visibilità e traiettorie)

Altri allegati:

- 1.Pareri di fattibilità degli enti gestori delle reti dei pubblici servizi
- 2.Schede di deposito al Genio Civile

-che il Piano Attuativo prevede la realizzazione a totale cura e spesa del Promotore di tutte le opere di urbanizzazione previste e compiutamente descritte negli elaborati dello stesso, al punto precedente;

-che nel perimetro del Piano Attuativo in oggetto ricadono altresì gli immobili non in proprietà del Soggetto Promotore come meglio evidenziati ai punti precedenti e nell'allegati elaborati n. 2 e 7;

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - Premesse ed allegati

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - Modalità attuative del Piano attuativo

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permessi di Costruire, da redigersi in conformità al Piano Attuativo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione.

ART. 3 - Aree

1. Il Promotore si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Pitigliano le aree a destinazione pubblica, come distinte nell'allegato elaborato n. 2 e 7;

2. Il Comune di Pitigliano si impegna a mettere a disposizione del Promotore le sopradescritte aree di proprietà comunale, come distinte nell'allegato elaborato n. 2 e 7;

3. La Cantina di Pitigliano si impegna a mettere a disposizione del Promotore le sopradescritte aree di proprietà e a cedere a titolo gratuito al Comune di Pitigliano le aree a destinazione pubblica, come distinte nell'allegato elaborato n. 2 e 7;

4. La Regione Toscana/Provincia di Grosseto (quale ente gestore della SR 74), con parere n. xx del xx/xx/xxx ha autorizzato il Promotore ad effettuare gli interventi previsti nelle aree di proprietà interne ed esterne al comparto ma funzionali all'adeguamento dell'intersezione stradale, come distinte nell'allegato elaborato n. 2 e 7;

5. La cessione delle aree dovrà avvenire 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, libere da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, previo, ove necessario per individuare le aree urbanizzate, Tipo di Frazionamento catastale da predisporre a cura e spese del Promotore, come individuate nella planimetria nell'allegato elaborato n. 2 e 7, e rispettivamente:

- per una superficie di circa mq. 57,00 meglio evidenziata con colore rosa destinata a mitigazione paesaggistica;
- per una superficie di circa mq. 21,00 meglio evidenziata con colore verde scuro destinata a collegamento pedonale;
- per una superficie di circa mq. 306,00 meglio evidenziata con colore verde chiaro destinata ad adeguamento intersezione stradale;
- per una superficie di circa mq. 1.007,00 meglio evidenziata con colore giallo destinata a viabilità pubblica comunale e collegamenti pedonali;
- per una superficie di circa mq. 254,00 meglio evidenziata con colore marrone destinata ad adeguamento intersezione stradale;
- per una superficie di circa mq. 606,00 meglio evidenziata con colore celeste destinata a viabilità pubblica comunale e collegamenti pedonali;
- per una superficie di circa mq. 26,00 meglio evidenziata con colore viola destinata ad adeguamento intersezione stradale;
- per una superficie di circa mq. 92,00 meglio evidenziata con colore fucsia destinata a mitigazione paesaggistica;
- per una superficie di circa mq. 61,00 meglio evidenziata con colore arancio destinata a collegamento pedonale;
- per una superficie di circa mq. 17,50 per area tecnica Enel.

ART. 4 - Opere di urbanizzazione

1. Il Promotore si obbliga per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a:

a) **eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione** previste dal Piano Attuativo, insistenti sulle aree descritte al precedente punto nonché su aree **esterne al perimetro del Piano per l'adeguamento dell'intersezione stradale sulla SR Maremmana 74 ricadenti sul sedime della stessa e sulle aree che interessano** la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale. Le opere, rappresentate negli elaborati dal n. 7 al n. 11 del Piano che in copia conforme all'originale si allega al presente, consistono in:

- parcheggi;
- reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica, ecc.);
- verde pubblico;
- rete stradale;
- altro;

b) **cedere al Comune**, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti previsto dalla normativa edilizia di cui in proseguio, le opere di urbanizzazione realizzate, descritte alla precedente lettera "a)" limitatamente a quelle su aree previste in cessione all'Amministrazione comunale o già di proprietà comunale. La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 10;

c) **provvedere alla monetizzazione delle aree destinate a standards e opere pubbliche pari a complessivi mq. 1.950,00 (distinte al foglio n. 34 particella n. 712 e graficizzate nell'elaborato n. 2) già in proprietà al Comune di Pitigliano;**

d) **provvedere alla realizzazione dell'intervento per il recupero del manufatto distinto in catasto al Foglio n. 34, particella n. 712 subalterno n. 3, di Proprietà del Comune di Pitigliano, secondo quanto previsto nel progetto definitivo;**

e) **presentare** in sede di richiesta di Permesso di Costruire, il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. _____ del _____ e in base alle indicazioni che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti servizi del Comune di Pitigliano e dagli altri Enti gestori delle reti e impianti di pubblica utilità;

f) **presentare**, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e della cessione gratuita all'uso pubblico dei relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 c. 1;

g) **realizzare tali opere secondo il progetto tecnico economico definitivo**, approvato da parte del Comune di Pitigliano, 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;

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

i) **eseguire** a propria cura e spese i necessari collaudi tecnici e a **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 di sedime, secondo quanto previsto dal successivo art. 8;

j) **versare** al Comune di Pitigliano all'atto del ritiro dei Permessi di Costruire, con le modalità ed i tempi da questi 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 Promotore ed elencate alla precedente lettera "a)", limitatamente a quelle previste in cessione all'Amministrazione Comunale. 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 dei Permessi di Costruire 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.

k)**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;

ART. 5 - Cessioni

La cessione delle aree, la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione e i contributi da versare al Comune, di cui al precedente articolo, sono assorbenti di quanto previsto al 1° e 2° punto del 5° comma dell'art. 28 della L. 17.08.1942 n.1150 e dell'art. 115 della L.R. n. 65/2014.

ART. 6 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

1.Le opere di urbanizzazione primaria elencate e descritte al precedente art. 3 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 vigente Regolamento Edilizio Comunale, approvato con delibera di C.C. n. 6 del 24.02.2015 e successive modifiche ed integrazioni, e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che i competenti uffici comunali riterranno di volta in volta necessarie.

2.In particolare **la richiesta di Permesso di costruire dovrà contenere** il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. _____ del _____ ed in base alle indicazioni che saranno fornite dai competenti Servizi del Comune di Pitigliano, composto da relazione tecnico-descrittiva, elaborati grafici plano-altimetrici di progetto, planimetria delle aree da cedere, perizia di stima delle opere ammesse allo scomputo, comunicazioni aggiornate degli enti erogatori e copia conforme all'originale del presente atto e da tutti i documenti previsti dalla vigente normativa in materia e dai vigenti regolamenti comunali, tale da consentire il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;

3.Il progetto tecnico economico definitivo dovrà altresì contenere una perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione previste in cessione al Comune di Pitigliano, valida ai fini dello scomputo, redatta con riferimento al prezzario comunale vigente, che in sede di istruttoria del titolo edilizio sarà verificata e convalidata dal comune di Pitigliano, 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 Pitigliano.

4.Lo scomputo sarà operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, salvo l'obbligo per il Promotore di corrispondere il conguaglio nel caso in cui quest'ultimo ammontare risulti superiore all'importo scomputabile. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi comprese variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, è tassativamente esclusa dallo scomputo, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 6 c. 7. Tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere di urbanizzazione non vi è alcun nesso di corrispettività: il promotore si impegna infatti a realizzare e cedere tutte le opere previste dal Piano anche nel caso in cui il loro costo di costruzione superi l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputabili.

ART. 7 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento

Il Promotore si obbliga per sé e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- Ad effettuare l'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa del fabbricato di pubblica proprietà;

ART. 8 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1.La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in cessione al Comune di Pitigliano di cui al precedente art. 3, trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge urbanistica, nell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e negli art. 115 e 191 della L.R. n. 65/2014.

2.Le opere dovranno essere eseguite conformemente al progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, esaminato favorevolmente ed approvato da parte dei competenti Servizi comunali, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché allo specifico disciplinare tecnico comunale vigente ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

3.Le aree oggetto di urbanizzazione previste in cessione all'Amministrazione comunale non dovranno presentare sottostanti strutture private, quali ad esempio pozzetti, fosse biologiche, scarichi privati, interrati, griglie di aerazione, ecc.. Ove l'acquisizione anche parziale della piena e libera proprietà di dette aree non fosse possibile in considerazione dell'esistenza di siffatte strutture, la garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 non potrà essere svincolata ma soltanto ridotta nel suo ammontare, qualora il Comune di Pitigliano lo ritenesse ammissibile in considerazione del corretto e tempestivo adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, fino a quando il Promotore o suoi aventi causa non avranno versato all'Amministrazione comunale la corrispondente quota degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, scomputati in ragione dell'esecuzione su di esse di opere di urbanizzazione, e non avranno costituito formalmente e trascritto, a propria integrale cura e spese, servitù di uso pubblico sulla porzione di tali aree gravata da siffatte strutture, una volta realizzate e convalidate le relative opere, con le stesse modalità, condizioni, tempi e con lo stesso atto pubblico notarile di cui alla lettera "b)" del comma 1 del precedente art. 3 e di cui al successivo art. 10. In tale ipotesi, considerato che le aree asservite rimarranno di proprietà privata, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere saranno a completo carico del Promotore e dei 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.L'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dall'atto abilitativo.

5.Nel corso dei lavori il Comune di Pitigliano 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.

6.L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate saranno a completo carico del Promotore e suoi eventuali aventi causa fino a quando le opere stesse, regolarmente ultimate e convalidate, non saranno prese in carico dall'Amministrazione comunale mediante emanazione di apposita ordinanza, a seguito della quale sarà trasferito al Comune di Pitigliano l'onere della manutenzione ordinaria. Relativamente alle opere realizzate su aree previste in cessione all'Amministrazione comunale, 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 Promotore. Considerato che le opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree di cui al comma 1 lettera "b2)" del precedente articolo 3 rimarranno di proprietà privata del Promotore o dei suoi eventuali aventi causa, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere sarà a completo carico dello stesso Promotore 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.

7.Il Promotore 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. 9 - 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 Promotore, 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 Promotore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi, fatto salvo quanto precisato al precedente art. 6 c. 7.

ART. 10 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il Promotore si impegna a:

- **far eseguire a propria cura e spese** i necessari collaudi tecnici ed impiantistici (collaudi statici, elettrici, elettromeccanici, idraulici, dei sottoservizi, del verde pubblico) delle opere di urbanizzazione realizzate, da parte di soggetti aventi i necessari requisiti secondo la vigente normativa legislativa ed i vigenti Regolamenti comunali;
- **richiedere** ai Servizi tecnici del Comune di Pitigliano, entro i termini di validità del titolo edilizio e comunque antecedentemente all'effettivo utilizzo degli immobili destinati a funzioni private, il collaudo e la convalida delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo tecnici, elettrici, elettromeccanici, idraulici e dei sottoservizi, 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 a riparare e completare le opere secondo le risultanze del collaudo, consapevole che, una volta trascorso il termine all'uopo prescritto dai Servizi tecnici comunali 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 c. 1;

2. La convalida delle opere, verificato il collaudo con esito positivo di tutte le opere previste dal Piano, sarà effettuata dai Servizi tecnici del Comune di Pitigliano su richiesta del Promotore entro il termine previsto dal vigente Regolamento comunale per il procedimento amministrativo. Il Promotore dovrà allegare alla richiesta tutti i predetti certificati di collaudo tecnici, elettrici, elettromeccanici, idraulici e dei sottoservizi, i frazionamenti catastali necessari per la cessione dell'area di sedime al Comune e tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia.

3. Il Comune si riserva la facoltà di procedere al collaudo ed alla convalida parziale delle opere di urbanizzazione, a seguito dell'acquisizione dei relativi collaudi tecnici ed attestazioni, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali, funzionanti e collaudati. 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 o emanazione di apposita ordinanza, anche per singoli lotti funzionali, funzionanti e collaudati. Ferma restando la responsabilità del Promotore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale o l'emanazione di tale ordinanza verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria relativamente alle opere previste in cessione dalla presente convenzione.

4. Con il definitivo passaggio di proprietà delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi previsti in cessione, verrà trasferito al Comune di Pitigliano anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere, nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle medesime di cui all'art. 1669 del Codice Civile, che avrà decorrenza a partire dalla data di emissione del provvedimento di convalida, mentre relativamente alle aree e alle opere che resteranno di proprietà privata ma destinate all'uso pubblico, di cui al c. 1 lettera "b2)" del precedente art. 3, la manutenzione e la responsabilità civile connessa all'uso delle stesse faranno carico al Promotore e suoi eventuali aventi causa anche successivamente alla stipulazione dell'atto di costituzione della servitù di uso pubblico di cui al precedente art. 3bis

5. Il Comune si riserva la facoltà infine 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 Promotore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 c. 1, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando lo stesso Promotore non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

ART. 11 - Realizzazione opere aggiuntive esterne al Piano

Per il miglioramento della compatibilità urbanistica del Piano, il Promotore si obbliga, sostenendone tutte le spese necessarie, incluse quelle occorrenti per la progettazione, attenendosi alle indicazioni che saranno fornite dai competenti servizi comunali, alla realizzazione a perfetta regola d'arte, quale compensazione urbanistica extra oneri non computabile per l'intervento proposto, delle opere di urbanizzazione / degli interventi compensativi di compatibilità urbanistica esterne/i al perimetro del Piano evidenziate/i nell'elaborato n. 7 del Piano, insistenti sulle aree individuate al Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di Pitigliano nel foglio di mappa n. 34 riconducibili al sedime della S.R. n. 74 Maremmana i cui sedimenti non risultano nella proprietà del Promotore o del Comune di Pitigliano, consistenti in:

- Adeguamento intersezione stradale, collegamento pedonale e fascia di mitigazione.

La realizzazione di queste opere, 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 c. 1.

L'esecuzione delle opere di cui trattasi ed il conseguente accertamento di conformità non sono pregiudiziali al rilascio dei permessi di costruire e all'inizio dei lavori delle opere che resteranno di proprietà del Promotore o suoi aventi causa, bensì all'insediamento e attivazione delle attività in esse previste. Pertanto gli immobili privati previsti dal presente Piano non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione delle opere e per essi non potrà essere certificata l'agibilità e l'abitabilità.

ART. 12 - 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 alle lettere "b)" e, tra maggior consistenza, "a)" del comma 1 del precedente articolo 3, risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura del Promotore, 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. Contestualmente a tale cessione, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dalla presente convenzione a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico e le opere realizzate su di esse, funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alla lettera "b2)" e, tra maggior consistenza, "a)" del comma 1 del precedente art. 3, saranno invece oggetto di formale asservimento all'uso pubblico.

2. La cessione e l'asservimento all'uso pubblico avverranno mediante atto notarile 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 Promotore 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. Nel caso di mancato adempimento nei termini dell'obbligo di cessione, il Comune di Pitigliano potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali il Promotore per sé e suoi eventuali aventi causa rinuncia essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione. A tal fine, il Promotore riconosce che l'approvazione del Piano Attuativo, avvenuta con D.C.C. n. _____ del _____, ha costituito dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni. Le spese tecniche e gli oneri fiscali connessi e conseguenti alla procedura espropriativa faranno carico al Promotore e ai suoi aventi causa. In caso di mancata corresponsione delle suddette somme entro il termine all'uopo stabilito dall'Amministrazione comunale, questa potrà rivalersi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 c. 1, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese in caso di somme esuberanti l'importo garantito.

5. Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti 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.

6. Al momento della cessione il Promotore e suoi eventuali aventi causa dovranno garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

ART. 13 - 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 Promotore, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, dovrà produrre in favore del Comune di Pitigliano cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione assicurativa o bancaria o idoneo contratto autonomo di garanzia d'ammontare corrispondente all'importo della perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano redatta ai fini dello scomputo di cui al precedente art. 4 c. 3, 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 di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di acquisizione ed asservimento all'uso pubblico delle relative aree di sedime;
- c.** essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 c.c.;
- d.** riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 c.c.;
- e.** essere escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune di Pitigliano;
- f.** essere intestata al solo Promotore;
- g.** constare di certificazione notarile attestante le generalità di chi firma ed il suo titolo ad impegnare l'azienda che presta la garanzia.

3. La garanzia finanziaria sarà svincolata su richiesta del Promotore 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 fidejussione, 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, la cessione al Comune delle opere e delle aree di cui alla lettera "b)" del c.1 del precedente art. 3 e la costituzione di servitù di uso pubblico relativamente alle aree di cui alla lettera "b2)" del c. 1 del precedente art. 3, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta del Promotore, il Comune di Pitigliano lo ritenesse possibile avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dal Promotore o aventi causa. Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini previsti e/o ottemperato soltanto in parte, o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dai competenti Servizi comunali, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, il Promotore autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato, e ad attivare la procedura espropriativa di cui all'art. 10 c. 4 per l'acquisizione coattiva delle aree previste in cessione. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione Comunale della rivalsa sul Promotore 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.

4. In caso di trasferimento anche parziale della proprietà dell'area interessata dal Piano Attuativo, le garanzie già prestate dal Promotore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo avranno prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 14 - Edificazione lotti con funzioni private

1. L'edificazione degli immobili destinati a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di uno o più Permessi di Costruire, purché ciascun atto abilitativo sia riferito ad uno o più lotti fondiari così come individuati dal Piano.

2. Le richieste di permesso di costruire dovranno essere complete di tutti gli elaborati previsti dal vigente R.U. approvato con D.C.C. n. 6 del 24.02.2015, e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.

3. Il rilascio del primo Permesso di Costruire è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano. 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 tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione definito al precedente art. 4 ed assolvere a tutte le prescrizioni, azioni ed adempimenti di cui ai precedenti articoli.

4. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo / dagli atti abilitativi.

5. 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 urbanizzative e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità.

ART. 15 - Sanzioni per inadempienze

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con il presente atto, il Promotore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente con particolare riferimento al Titolo VII della L.R. n. 65/2014 ed al D.Lgs. n. 163/2006.

ART. 16 - Imprese costruttrici

1. Il Promotore si impegna a rispettare nell'attuazione del Piano Attuativo la normativa vigente in materia di opere pubbliche.

2. Per l'esecuzione dei lavori oggetto del presente atto unilaterale d'obbligo, il Promotore dovrà utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovrà osservare e fare osservare, verificandone l'osservanza, mediante inserimento di apposita clausola nel contratto d'appalto, le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del contratto nazionale di lavoro, anche con riguardo a quanto stabilito in materia di subappalto, il quale comunque non potrà essere integrale.

3. L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del Promotore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART. 17 - Variazione disciplina urbanistica

Il Promotore riconosce al Comune di Pitigliano la facoltà di mutare, entro il termine di validità del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione, la disciplina urbanistica del comprensorio interessato dallo stesso Piano, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 18 - Trascrizione dell'Atto

Il Promotore dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo nonché per i soggetti proprietari di aree incluse nel perimetro del Piano e per i rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre 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 Pitigliano e contro essi medesimi, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Pitigliano da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 19 - Validità del Piano

Per le obbligazioni e gli impegni qui reciprocamente assunti, le parti danno atto che la validità del Piano, cui si riferisce la presente convenzione, sarà di _____ (_____) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di cui all'art. 32 comma 3 della L.R. n. 65/2014 e all'art. 111 comma 5 della L.R. n. 65/2014 avvenuta il _____, momento a partire dal quale il Piano ha acquisito efficacia.

Successivamente per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le previsioni di cui all'art. 110 della L.R. n. 65/2014.

ART. 20 - Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Promotrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

ART. 21 - Spese

1. Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle delle copie del presente atto e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico del Promotore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Pitigliano - Servizio Urbanistica.

2. Saranno a carico del Promotore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'asservimento delle opere e delle relative aree all'uso pubblico.

ART. 22 - Accettazione delle condizioni generali di contratto

Il Promotore 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 1, 2, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 del presente atto.

Il Promotore, COOP Unione Amiatina:

Comune di Pitigliano:

Il Sottoscrittore, Cantina di Pitigliano:
