

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BIBBONA E LA SOC. BLUE
IMMOBILIARE SGR SPA PER L'ATTUAZIONE DELLA SCHEDA
NORMATIVA AT1 "AREA CERNIERA" UTOE 2C**

L'anno duemilaventitre, addì _____ del mese di____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. _____, Segretario Comunale del Comune di Bibbona, autorizzato dalla legge a rogare atti in cui l'Ente è parte ai sensi dell'art.97, comma 4 lettera c), del d.lgs. 267/2000, sono costituiti, in assenza di testimoni, avendovi di comune accordo fra loro e con il mio consenso rinunciato, i Signori:

- _____ nato a _____ il _____ C.F.: _____, in qualità di Responsabile Area 3 "Area Tecnica e Suap" del **Comune di Bibbona**, domiciliato per l'incarico presso la sede comunale, in P.zza C. Colombo n. 1, il quale dichiara di agire in nome e per conto dell'amministrazione Comunale che rappresenta, P.IVA 00286130497, nell'abito dell'incarico conferito con provvedimento sindacale n. 3 del 04.01.2022;
- _____ nato a _____ il _____ C.F.: _____, legale rappresentante/procuratore speciale della Soc. **Blue Immobiliare Sgr S.p.A.** (di seguito anche "**Proponente**") con sede in Milano, Vicolo Santa Maria alla Porta n. 1, in qualità di proprietario dell'area e dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di Bibbona (LI), individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbona (LI) al Foglio n. 12, particella n. 73, sub. 601 e posto tra via Arezzo, Via Firenze e Via Siena;

PREMESSO

A) che la Proprietà ha presentato a questo Comune apposita istanza pervenuta in data 20.07.2022 con nota prot. n. 7004, classificata al numero di pratica 221, del registro delle pratiche edilizie relative all'anno 2022, tesa all'approvazione di un Piano Attuativo da attuare sull'area di sua proprietà e avente ad oggetto: "AREA DI COMPLETAMENTO URBANO AD USO RESIDENZIALE SCHEDA NORMATIVA AT1 AREA CERNIERA UTOE 2C BIBBONA PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA "BLUE S.G.R."

B) che il sopraindicato Proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

C) che l'immobile di cui alla convenzione è censito al C.U. del Comune di Bibbona al Foglio 12 particella 73 con superficie catastale 4.440 mq ed è classificato all'UTOE 2C Bibbona – AT1 "Area cerniera" del vigente Regolamento Urbanistico, la cui disciplina è recata dalla scheda norma n. 3, e risulta di proprietà del Proponente;

D) che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 27.06.2003, ai sensi della l.r. n. 5/1995 e successive modifiche, ed in particolare del comma 6 dell'art. 28 e dei commi 6 e 7 dell'art. 30 della stessa, è stato adottato il Regolamento Urbanistico, divenuto efficace dal 20.08.2003 (data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di avvenuta approvazione del Piano)

ed in ultimo modificato con la variante quinquennale che ha condotto alla formazione del Terzo Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona, approvato con i seguenti atti:

- delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 22.12.2015;
- delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 19.12.2016;
- delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 30.03.2018;

E) che la scheda normativa di cui trattasi prevede la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica e la nuova costruzione di edifici a destinazione residenziale;

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

G) che il progetto del Piano Attuativo redatto da: Ing. Gracci Andrea; Arch. Silvia Galli- con Studio in Via dell'Industria a San Pietro in Palazzi - Cecina - è costituito da documenti ed elaborati grafici come di seguito specificati:

- Relazione Tecnica - illustrativa (sostitutiva);
- Relazione opere di urbanizzazione primaria e mitigazioni REV2;
- Nota tecnica integrativa alle opere di urbanizzazione primaria;
- Norme tecniche di attuazione;
- Verifica condizioni alla trasformazione di cui agli artt. 67, 68, 69, 70 e 72 delle N.T.A. vigenti;
- Documentazione fotografica;
- Indagini geologiche;
- Schema di Convenzione;
- Individuazione dei beni sottoposti a cessione;
- Relazione di esclusione V.A.S. ai sensi dell'art. 5 bis della L.R.T. 10/2010;
- Valutazione di clima acustico;
- Tav. 1 – CTR Regione 1:2.000 con individuazione perimetro scheda dettaglio scheda normativa, estratto catastale con individuazione particella di proprietà;
- Tav. 2 – rilievo celerimetrico, sezioni;
- Tav. 3bis – zonizzazione con verifica standards;
- Tav. 4Ter – planimetria di progetto, zonizzazione con verifica posti auto pertinenziali;
- Tav. 5a bis – sezioni di progetto;
- Tav. 5b bis – sezioni di progetto;
- Tav. 6 – sezioni stradali;
- Tav. 7 – planivolumetrico di progetto;
- Tav. 8bis – tipologia Lotto A – pianta piano terra, primo, interrato, copertura, sezione;
- Tav. 9bis – tipologia Lotto B – pianta piano terra, primo, interrato, copertura, sezione;
- Tav. 10 – documentazione integrativa – sovrapposizione grafica tra l'estratto di mappa e la scheda normativa;
- Tav. 11 – verifica superficie utile lorda (SUL) – superficie edificabile (SE) in funzione del DPGRT n. 39/R/2018;
- Tav. 12a – opere di urbanizzazione primaria di competenza ASA- RETE IDRICA, modificata a seguito prescrizioni ASA;
- Tav. 12b - opere di urbanizzazione primaria di competenza ASA- FOGNATURA NERA, modificata a seguito prescrizioni ASA;
- Tav. 13 – opere di urbanizzazione primaria – illuminazione pubblica;
- Tav. 14 – opere di urbanizzazione primaria – altre reti;
- Tav. 15 – parcheggio pubblico – planimetria, sezione, dettagli;

- Tav. 16 – immagini fotorealistiche;
- Tav. 17 – opere di urbanizzazione primaria – rete metano;
- Tav. 18 – segnaletica verticale e orizzontale.

H) che sul progetto del Piano Attuativo sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Parere favorevole TIM del 05.12.2022 con prot. n. 2022-0255590, pervenuto a questo Ente in data 06.12.2022 con prot. n. 11462;
- Parere favorevole con prescrizioni Area 3 – Area tecnica e Suap del 23.01.2023 prot. n. 2023/697;
- Parere favorevole Polizia Municipale del 20.02.2023 prot. n. 1845;
- Parere favorevole con condizioni/prescrizioni ASA del 30.09.2022 con prot. n.0022107/22, pervenuto a questo Ente in data 03.10.2022 al prot. n. 9355.

I) che per la trasformazione urbanistica-edilizia in oggetto, la scheda norma prevede la realizzazione dei seguenti interventi a cura e spese del Soggetto attuatore:

- realizzazione di un parco urbano nella complessiva area comprendente il verde interno al comparto e l'adiacente area comunale esterna, come da allegati grafici al Piano Attuativo;
- realizzazione di un parcheggio pubblico in area di proprietà comunale adiacente al comparto
- realizzazione di nuova viabilità pubblica di collegamento tra Via Arezzo e Via Siena, da cedere al Comune

L) che il costo delle opere di cui sopra a carico del Soggetto Attuatore è stato determinato in € _____ come risulta da computo metrico presentato dai progettisti incaricati dal Soggetto Attuatore,

M) che per l'attuazione della scheda normativa, sono risultate necessarie le seguenti ulteriori opere che dovranno essere realizzate dal Soggetto Attuatore e il cui importo potrà essere scomputato dagli oo.uu.:

- pavimentazione del parcheggio pubblico previsto al punto I)
- realizzazione di marciapiede lungo via Siena a finitura del parcheggio di cui sopra
- adeguamento acquedotto su via della Colombaia come da parere ASA del 30.09.2022, prot. n.0022107/22, pervenuto a questo Ente in data 03.10.2022 al prot. n. 9355.

N) che il costo delle opere di cui sopra ai fini dello scomputo è stato determinato in € _____ come risulta da computo metrico presentato dai progettisti incaricati dal Soggetto Attuatore;

O) che la progettazione esecutiva relativa alle opere di urbanizzazione di cui sopra, dovrà essere realizzata a propria cura e spese del Soggetto Attuatore, e/o suoi successori e/o aventi causa, in conformità di quanto stabilito nella presente convenzione, e dovrà ottenere il Permesso di Costruire del Comune, nonché l'approvazione delle altre eventuali autorità competenti;

P) che con Decreto Dirigenziale n° _____ del _____, è stato espresso parere favorevole ed approvata la polizza fidejussoria n° _____ del _____ rilasciata da _____ a favore di questo Comune dell'importo di euro _____ (_____/00) per conto del Soggetto Attuatore, a garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi che vengono assunti con la presente convenzione

Q) che ai sensi dell'art. 13 c.7 del D.Lgs 36/2023 ed al relativo allegato I.12, ed in base all'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. 380 del 2001, e ss.mm.ii., l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del soggetto titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D. L.vo n. 36/2023

VISTI

- La domanda di approvazione del Piano Attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo del Comune al n. 7004 del 20.07.2022 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 221/2022;
- La deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo;
- L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito alla quale non sono pervenute osservazioni;
- La deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo ai sensi dell'art. 111 della l.r. n. 65/2014;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Valore delle premesse e definizioni

1.1 Le premesse, così come gli atti e i documenti richiamati nella presente, ancorché non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale della Convenzione, dei quali tutti gli intervenuti dichiarano di avere la completa ed esatta conoscenza.

1.2 Le parti si danno atto che nella presente convenzione le seguenti definizioni hanno il significato indicato di seguito a ciascuna di esse:

- Comune: il Comune di Bibbona;
- Soggetto Attuatore: la proponente Blue Immobiliare SGR e gli aventi causa che, ai sensi della presente convenzione, subentrino negli obblighi del proponente;
- Convenzione: la presente convenzione;
- Piano Attuativo: Piano Attuativo di iniziativa privata ai sensi della L.R.T. 65/2014 approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____.

Art. 2

Oggetto

2.1 La presente convenzione, ai sensi e per gli effetti di cui al Titolo V, Capo II, Sez. I, l.r. n. 65/2014, reca la disciplina degli interventi previsti dal Piano Attuativo e delle correlate opere ed interventi di interesse pubblico, così come prescritti anche dalla relativa scheda norma del vigente Regolamento Urbanistico, impegnando il soggetto attuatore all'assunzione degli oneri e degli obblighi che seguono.

2.2 A tal fine, il proponente si obbliga per sé e per i suoi successori e/o aventi causa e diritto a qualsiasi titolo, a dare realizzazione alle previsioni tutte contenute nel piano attuativo e nei relativi allegati con la conseguenza che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

2.3 L'attuazione degli interventi di cui alla presente Convenzione avverrà secondo i progetti che dovranno essere sottoposti all'esame dei competenti uffici comunali, soggetti alle condizioni contenute nei relativi atti abilitativi e secondo le tempistiche imposte dai titoli edilizi.

Art. 3

Durata della convenzione e termini per gli adempimenti

3.1 La presente convenzione ha la durata di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data della stipulazione.

3.2 Il soggetto attuatore si impegna a portare ad integrale esecuzione le previsioni del Piano Attuativo entro il termine di cui al precedente comma.

3.3 É fatta salva per il Comune la possibilità di assumere successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione urbanistica relativa alle aree oggetto della presente convenzione, tenendo adeguatamente conto dei diritti vantati dal soggetto attuatore alla conservazione della disciplina urbanistica introdotta dal Piano Attuativo e di quanto previsto dalla presente convenzione.

3.4 Nel caso di adozione, durante il periodo di vigenza della presente Convenzione, di una disciplina di carattere generale inconciliabile con i contenuti del Piano Attuativo, salva la tutela dei diritti soggettivi *medio tempore* maturati in capo al soggetto attuatore, si intenderà esercitato il recesso da parte del Comune, secondo le previsioni di cui all'art. 11, comma 4, l. n. 241/1990.

Art. 4

Obblighi del soggetto attuatore – Opere di urbanizzazione

4.1 Il soggetto attuatore si impegna:

- a) a garantire la dotazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 in relazione alle funzioni ammesse. L'ubicazione e l'articolazione degli spazi dovrà contribuire alla riqualificazione formale e funzionale dell'area in cui il comparto è inserito;
- b) ad assicurare la riqualificazione strutturale ed energetica del tessuto edilizio, nel rispetto della normativa vigente e delle seguenti prescrizioni: le nuove unità immobiliari dovranno garantire minimo il requisito di Classe "A" ai sensi del d.lgs. n. 192/2005 e del d.lgs. n. 311/2006, nonché il miglioramento delle prestazioni ambientali dell'organismo edilizio secondo quanto previsto dalle Linee guida regionali per l'edilizia sostenibile;
- c) a predisporre il progetto delle opere di urbanizzazione, entro e non oltre 12 mesi dalla

sottoscrizione della presente convenzione, dotato di completezza tecnica, giuridica ed amministrativa finalizzata alla formazione dell'atto abilitativo; è fatta salva la possibilità di prorogare tale termine di ulteriori 12 mesi;

d) a predisporre il progetto dei fabbricati entro e non oltre 48 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione;

e) ad ottenere, presso gli enti preposti, i pareri o gli altri atti di assenso eventualmente necessari alla realizzazione delle opere, secondo le modalità previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti;

f) a comunicare l'inizio dei lavori entro un anno dal rilascio del permesso di costruire e a realizzare l'intervento previsto nel Piano Attuativo entro tre anni dalla data di comunicazione d'inizio lavori, salva la possibilità di presentare una nuova richiesta di permesso di costruire in relazione ai lavori non ultimati entro tale termine;

g) a corrispondere, al momento del rilascio del titolo abilitativo, gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al netto del valore delle opere "a scomputo" di cui al punto 4.3, e la quota di oneri corrispondenti al costo di costruzione, i cui importi saranno determinati, in relazione a ciascun lotto, all'atto della presentazione dell'istanza di atto abilitativo sulla base dei valori vigenti in tale momento. Su richiesta dell'interessato, è permessa la rateizzazione di tali importi secondo quanto previsto dall'art. 190, comma 3, l.r. n. 65/2014, previa presentazione di idonea garanzia;

h) ad introdurre le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione negli atti di vendita delle aree o dei fabbricati oggetto del Piano Attuativo.

4.2 Il soggetto attuatore, inoltre, si impegna a:

a) realizzare, nella complessiva area comprendente il verde interno al comparto e l'adiacente area comunale esterna, come da allegati grafici al Piano Attuativo, un parco urbano avente le caratteristiche previste nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo;

b) sistemare il parcheggio pubblico esistente, di proprietà comunale, adiacente al comparto, come rappresentato negli elaborati grafici del Piano Attuativo;

c) adeguare la viabilità del comparto realizzando l'ampliamento della sezione di Via Arezzo, nonché il fondo e la pavimentazione stradale come da elaborato grafico allegato al Piano Attuativo e collegando Via Siena a Via Arezzo tramite la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità a doppio senso di marcia, dotato di marciapiede, illuminazione e regimazione delle acque meteoriche, posto all'estremità nord del parcheggio pubblico come da elaborato grafico allegato al Piano Attuativo;

d) cedere al Comune le superfici corrispondenti al verde interno al comparto su cui insisterà parte del parco urbano e alla viabilità di progetto, come da allegato al Piano Attuativo.

Tutte le opere di cui sopra saranno consegnate al Comune senza corrispettivo.

4.3 A fronte dell'impegno alla realizzazione e cessione delle opere di seguito specificate, che il Comune riconosce effettuate nell'interesse generale all'infrastrutturazione ed urbanizzazione

dell'area oggetto della presente convenzione, il valore di queste ultime sarà scomputato dall'ammontare degli oneri di cui al comma precedente, lett. g), riguardo alle seguenti opere:

- Realizzazione delle opere di adeguamento previste nel parere ASA di cui alla nota prot. n. 0022107/22 del 30.9.2022 provvedendo al potenziamento della linea principale di distribuzione delle acque potabili in ingresso al centro urbano di Bibbona e al potenziamento della rete fognaria secondo le prescrizioni ivi contenute e realizzare i relativi collegamenti interni alla lottizzazione come da allegati grafici al PUA e note contenute negli allegati al parere ASA;
- Realizzazione della pavimentazione del parcheggio pubblico in binder;
- Realizzazione del marciapiede lungo via Siena a finitura del parcheggio

L'importo complessivamente scomputabile, come risulta da computo metrico prodotto dal Soggetto Attuatore e ritenuto congruo, ammonta a € _____.

Tutte le opere di cui sopra saranno consegnate al Comune senza corrispettivo.

Qualora l'importo di cui sopra, dovesse risultare inferiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il lottizzante dovrà provvedere al pagamento della differenza tra l'importo delle opere progettate e gli oneri di urbanizzazione primaria. Nel caso in cui l'importo di cui al computo metrico estimativo, risultasse superiore rispetto a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il beneficio rimarrà acquisito al Comune senza alcun corrispettivo.

Art. 5

Realizzazione degli interventi edilizi

5.1 Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il soggetto attuatore può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo.

5.2 Potranno essere presentati più permessi di costruire per gli interventi previsti nel Piano Attuativo, a condizione che:

- il primo Permesso di Costruire sia relativo a tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e il suo rilascio costituisce condizione essenziale per l'ottenimento del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione del fabbricato all'interno del Lotto "A" e del fabbricato previsto nel lotto "B";
- ogni lotto da edificare ("A" e "B") dovrà ottenere il relativo Permesso di Costruire. Non è ammessa la presentazione di più di un Permesso di Costruire per la realizzazione di ciascun fabbricato.

5.3 L'efficacia dei permessi di costruire rilasciati ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 è subordinata al pagamento dei contributi di cui all'art. 4, comma 1, lett. g) pertinenti a ciascun lotto, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo edilizio.

Art. 6

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

6.1 Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti 4.2 e 4.3 , il Soggetto Attuatore dovrà richiedere al Comune il relativo permesso di costruire, previa presentazione, all'ufficio Edilizia Privata che acquisirà il parere dell'ufficio Lavori Pubblici, del progetto esecutivo, redatto da un idoneo professionista abilitato, nel rispetto dei progetti precedentemente approvati.

Tale progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità a quanto previsto dal Codice dei Contratti e dal D. Lgs. N. 36/2023.

Qualora in corso d'opera, per qualunque motivo, anche indipendentemente dalla volontà del Soggetto Attuatore si rendesse necessario effettuare delle varianti sostanziali al progetto sopra indicato, il Soggetto Attuatore dovrà preventivamente presentare al Comune i nuovi elaborati di variante (comprensivi di tavole grafiche, relazione tecnica, quadro economico di raffronto ed eventuali nuovi prezzi unitari comunque riferiti al prezzo originariamente approvato), la cui approvazione seguirà lo stesso iter del progetto esecutivo.

Non saranno considerate "varianti" tutte le modifiche non sostanziali disposte dal Direttore dei Lavori in corso d'opera che non comportino né aumento né diminuzione dell'importo dei lavori realizzati a scomputo, né modifiche sostanziali rispetto al progetto approvato, dovranno comunque essere presentate per la successiva approvazione con decreto dirigenziale.

Tutte le spese tecniche per la redazione dei progetti e delle eventuali varianti sono a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 7

Direttore dei Lavori

7.1 Il Soggetto Attuatore, prima dell'inizio dei lavori, dovrà nominare a propria cura e spese un Direttore dei Lavori, il quale curerà l'esecuzione delle opere in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente art. 6 secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale il cui personale avrà libero accesso al cantiere per le opportune verifiche.

Trattandosi di lavori di importo inferiore a € 500.000,00, il Certificato di Collaudo può essere sostituito dal Certificato di Regolare Esecuzione emesso dal Direttore dei Lavori e confermato dal soggetto cui sono stati affidati i compiti del Responsabile del Procedimento, fermo restando quanto precedentemente stabilito riguardo alla vigilanza di competenza dell'Amministrazione Comunale.

Entro 30 gg dall'inizio dei lavori il Soggetto Attuatore dovrà comunicare al Comune il nominativo del Direttore dei Lavori con la documentazione comprovante i relativi requisiti.

Durante l'esecuzione delle opere il Direttore dei lavori dovrà eseguire le prove di collaudo previste

dalla vigente normativa e le prove di carico sulle opere stesse.

Nel caso in cui il suddetto Direttore dei Lavori non ottemperi a quanto sopra concordato, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ad effettuare le prove previste con le spese a carico del Soggetto Attuatore, avvalendosi della polizza prestata a garanzia di cui al successivo art

_____.

Tutti i certificati nonché i risultati delle prove devono essere trasmessi in originale o copia conforme autenticata all'Amministrazione Comunale stessa contestualmente agli atti del collaudo finale.

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

Art. 8

Caratteristiche tipologiche e costruttive edifici residenziali

8.1 Gli edifici la cui realizzazione è prevista dal Piano Attuativo dovranno possedere le caratteristiche costruttive e tipologiche corrispondenti:

- alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico *ratione temporis* vigente;
- alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo;
- al Regolamento Edilizio comunale *ratione temporis* vigente;
- alle disposizioni contenute nelle leggi e provvedimenti nazionali e regionali concernenti il tipo di intervento oggetto della presente convenzione.

Sono comunque da intendersi vincolanti la destinazione d'uso, le tipologie e le metodologie di intervento riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo: tali caratteristiche saranno, in ogni caso, più puntualmente definite in sede di presentazione degli atti abilitativi.

Art. 9

Varianti

9.1 È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modifiche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo e che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti.

9.2 Le variazioni sostanziali eccedenti le ipotesi di cui al precedente punto, dovranno essere oggetto di nuovo Piano Attuativo in variante, che seguirà la procedura di approvazione prevista dalla l.r. n. 65/2014;

9.3 Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di

attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che la necessità di una eventuale proroga non dipenda dal contegno del Comune o da richieste appositamente avanzate da quest'ultimo in sede di valutazione degli elaborati progettuali di dettaglio.

Art. 10

Realizzazione per stralci

10.1 Ai fini di una crescita controllata e regolare dell'insediamento, all'esecuzione del Piano Attuativo si procede, prioritariamente, attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione e infrastrutturazione di cui alla presente Convenzione.

10.2 È facoltà del soggetto attuatore procedere alla contestuale edificazione delle opere di cui al comma precedente e degli edifici residenziali previsti nel progetto, fermo restando che l'agibilità anche parziale dei fabbricati consegue al completamento, collaudo ed accettazione delle relative opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della presente Convenzione.

10.3 Il Piano Attuativo potrà anche essere eseguito per stralci successivi, in ragione dei lotti individuati alla tavola 4ter allegata al Piano Attuativo, fermo restando quanto indicato all'art. 5 della presente Convenzione.

Art. 11

Agibilità

11.1 Le attestazioni di agibilità seguiranno le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia. In particolare le attestazioni di agibilità degli edifici residenziali, saranno subordinate:

- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- al collaudo ed accettazione delle opere di urbanizzazione così come stabilito al successivo art. 13.

11.2 L'agibilità potrà essere presentata anche per ogni singola unità abitativa previo collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 12

Garanzie

12.1 La garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore alla sottoscrizione della presente convenzione sono state prodotte le seguenti polizze fideiussorie:

- polizza fideiussoria rilasciata da _____ di importo €....., corrispondente al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4.2, comprensivo di IVA nella misura del 10%
- polizza fideiussoria rilasciata da _____ di importo €....., corrispondente al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4.3 oggetto di

scomputo, comprensivo di IVA nella misura del 10%.

Si dà atto che nei contratti fidejussori sono state inserite le specifiche clausole che impegnano l'Istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, entro 15 giorni dalla richiesta stessa, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice. Inoltre le polizze fidejussorie prevedono espressamente la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del C.C., e che la stessa avrà comunque efficacia fino ad apposita comunicazione di liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte del Comune di Bibbona, con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione della convenzione.

12.2 Le garanzie come sopra sono state approvate ed accettate dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda l'idoneità del fidejussore, con decreto dirigenziale n. _____ del _____.

La fidejussione sarà svincolata, previo espresso consenso del Comune, ad avvenuta consegna/accettazione delle opere di urbanizzazione realizzate.

12.3 In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione o di trasferimento mediante altro titolo, le garanzie fideiussorie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che l'avente causa abbia prestato idonee garanzie a sostituzione o integrazione di quelle già prestate dal dante causa.

Art. 13

Certificato di Regolare esecuzione

Il certificato di regolare esecuzione sarà effettuato a cura e spese del Soggetto Attuatore tramite il Direttore dei Lavori per le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti 4.2 e 4.3.

Il Certificato di Regolare esecuzione dovrà essere consegnato all'Amministrazione unitamente ad una copia della contabilità finale delle opere realizzate.

Nell'ambito dell'esercizio della vigilanza di competenza dell'Amministrazione Comunale, ogni volta che il Direttore dei Lavori effettua una visita di collaudo, deve darne comunicazione, anche per vie brevi, all'ufficio comunale competente, in modo che possa essere garantita la presenza anche di un tecnico dell'Amministrazione. L'Amministrazione, tramite gli uffici comunali competenti, può a sua volta essere promotrice e convocare visite di collaudo.

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

Art. 14

Consegna ed accettazione opere di urbanizzazione

La consegna delle opere di urbanizzazione avverrà dopo l'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione di cui all'articolo precedente.

Le opere realizzate e le aree sulle quali è prevista la realizzazione delle opere, rimarranno, sotto la responsabilità del Soggetto Attuatore fino alla riconsegna ed accettazione da parte dell'Amministrazione.

Qualora si manifestassero danni alle opere realizzate prima dell'avvenuta accettazione del Comune, le spese di ripristino saranno a carico del Soggetto Attuatore. Nel caso in cui il Soggetto Attuatore non provveda al ripristino, l'Amministrazione potrà intervenire d'ufficio con l'utilizzo della somma ritenuta a garanzia.

Con la sottoscrizione della accettazione, l'Amministrazione Comunale entra nel possesso delle opere.

Art. 15

Trasferimento degli obblighi

Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire, negli eventuali atti di trasferimento dell'area inserita nel comparto disciplinato dalla scheda norma n. 3 UTOE 2C Bibbona – AT1 “Area cerniera”, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa:

- “L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune in data __/__/____ rep. n° _____ modificata con atto rep. n° _____ del _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.”

- “L'acquirente in particolare prende atto che i certificati di agibilità non potranno essere rilasciati fino a quando non sia approvato il collaudo delle opere di urbanizzazione e non sia stato eseguito il pagamento degli oneri di urbanizzazione.”

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

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

Art. 16

Inadempienze

In caso di inadempienza da parte del lottizzante ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il

rilascio dei Permessi di Costruire nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché a procedere in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di giorni quindici.

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

Art.17

Clausola arbitrale

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sull'entità e sulla esecuzione delle opere saranno decise dal giudice competente del Tribunale di Livorno, a norma delle disposizioni del c.p.c., fatte salve le questioni la cui cognizione ricade nella giurisdizione del giudice amministrativo competente.

Art. 18

Trascrizione e spese

La presente convenzione sarà registrata e trascritta integralmente in tutti i suoi articoli a cura dell'Ufficiale rogante esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico del proponente, che accetta e chiede l'ammissione a tutte le agevolazioni fiscali in materia, in specie quelle previste dal D.P.R. n. 633/1972.

I compensi e le spese del presente atto, compresi gli oneri tributari per il rilascio della polizza assicurativa fideiussoria di garanzia di cui all'art. 12, sono a carico del proponente.

DICHIARAZIONE FINALE

Richiesto, io Segretario Comunale, ho ricevuto il presente atto da me reso noto mediante lettura fattane alle parti che, a mie domande, lo riconoscono conforme alla loro volontà e pertanto insieme a me lo sottoscrivono, apponendo le firme, previa constatazione che l'atto stesso consta di n. pagine interamente scritte e quanto fin qui della presente pagina di carta debitamente resa legale.

Letto, confermato e sottoscritto, li

Il Comune _____

Il Lottizzante _____

Il Segretario Comunale _____