

**STUDIO TECNICO
TELLINI**

Soci (Arezzo)
Via G. Bocci n° 70
Tel. (0575) 560017

**STUDIO TECNICO
GONNELLI**

Soci (Arezzo)
Via G. Bocci n° 4
Tel. (0575) 561430

COMUNE DI BIBBIENA

***PROGETTO PIANO ATTUATIVO
COMPARTO EDILIZIO 15D2-LE CAPANNE***

SCHEMA DI CONVENZIONE

Tavola 14

Aggiornamento-Settembre 2021

Proprietà: E.M.G. s.n.c. – CASENTINO LANE s.r.l.
TESSITURA OCCHIOLINI di Occhiolini Francesco & C. s.n.c.

Progettisti (ciascuno per le comp. prof.)

Dott. Ing. Luca Tellini
Dott. Ing. Gino Gonnelli

Dott. Arch. Paolo Tellini
Geom. Roberto Gonnelli

Proprietà



CITTÀ DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

URBANISTICA

Via Berni 25 - 52011 BIBBIENA (AR) - Tel. 0575 530601 - P.IVA 00137130514

Bibbiena li, 16 settembre 2021

Schema convenzione relativa ad un Piano Attuativo di iniziativa privata Ambito Le Capanne-15D2 in località Ferrantina

L'anno duemila addì del mese di... .. , avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottore notaio in ;

sono personalmente comparsi i signori:

- a. il sig. nato a il in qualità di Responsabile dell'Unità Organizzativa n. 5 Urbanistica e Commercio del comune di Bibbiena, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con decreto del Sindaco n. in data ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b. i sig.ri
- Occhiolini Francesco, nato a Bibbiena (Ar) il 24.05.1940, cod. fisc. CCHFNC40E24A851A, in qualità di Presidente del CDA della società Casentino Lane S.r.l. con sede legale in Bibbiena (Ar), località Ferrantina-via dell'Artigiano n° 32 P. IVA 00343040515 e in qualità di socio e legale rappresentante della società Tessitura Occhiolini di Occhiolini Francesco & C. S.n.c. con sede legale in Bibbiena (Ar), località Ferrantina-via dell'Artigiano n° 30 P. IVA 013887205516;
 - Galastri Filippo, nato a Bibbiena (Ar) il 26.08.1976, cod. fisc. GLSFPP76M26A851M, e Michelini Daniele, nato a Arezzo, il 31.07.1976, cod. fisc. MCHDNL76L31A3900, in qualità di soci e legali rappresentanti della società E.M.G. di Michelini Daniele e Galastri Filippo S.n.c. con sede legale in Bibbiena (Ar), Nucleo Casamicciola n° 40/D P. IVA 01626090516;

in qualità di proprietari dell'area situata nel Comune di Bibbiena (Arezzo) ed individuata al Catasto nel foglio n. 44 partt. 27, 28, 235, 236, 251, 257e nel foglio n. 64, partt. 230 e 268 della superficie catastale complessiva del di mq 39.765 di cui mq 21649 circa inseriti all'interno della perimetrazione del Piano Attuativo individuato nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbiena come ambito Le Capanne 15D2.

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza di testimoni, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera a) sarà indicato anche come "Comune" e i signori indicati alle lettere b) saranno indicati come "Promotore".

PREMESSO che

- il Promotore dichiara di essere proprietario e di avere la piena disponibilità dei seguenti immobili compresi nell'area soggetta a specifica disciplina "PA15D2" dal Regolamento Urbanistico vigente: fabbricati produttivi, ubicati in località Ferrantina, in zona classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come zona D2, ed identificati al catasto del Comune di Bibbiena al foglio 64 part.lla 230, 268 e al foglio 44 part.lla 27, 28, 235, 236, 251, 257;
- il Promotore, come sopra generalizzato, dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di sua proprietà eccetto la porzione di strada vicinale e la porzione della particella 339 del foglio 64 intestata al Comune di Bibbiena;
- che pertanto il Promotore dà atto che l'intera superficie occupata dal piano non è completamente di sua proprietà, ma comunque nella sua disponibilità per l'attuazione del piano;
- in data 12/07/2021 con protocollo 12541 il Promotore ha presentato una domanda di approvazione per progetto di Piano Attuativo dell'area sopra specificata, ai sensi dell'art. 111 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- il Piano Attuativo è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del ai sensi degli artt. 111 e ... della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- l'avviso di deposito della deliberazione del Consiglio Comunale n. del e relativi allegati è stato pubblicato sul Burt n. del

- il Piano Attuativo è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del ai sensi degli artt. 111 e ... della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- l'avviso di deposito della deliberazione del Consiglio Comunale n. del e relativi allegati è stato pubblicato sul Burt n. del;

oppure:

- non essendo pervenute osservazioni, l'avviso di efficacia del Piano Attuativo è stato pubblicato sul Burt n. del;
- il Piano Attuativo adottato/approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del ... come integrato e modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del .../11/2019, pubblicata sul Burt n. ... del .../.../.... è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione tecnica illustrativa-documentazione fotografica
2. Rilievo piano quotato
3. Zonizzazione
4. Zonizzazione-Viabilità e lotti edificabili
5. Fognatura acque meteoriche
6. Fognatura acque nere
7. Rete acquedotto
8. Canalizzazione gas
9. Canalizzazione rete elettrica
10. Canalizzazione rete telefonica
11. Illuminazione pubblica
12. Relazione paesaggistica
13. Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
14. Schema di convenzione
15. Norme tecniche di attuazione
16. Ortofoto
17. Documentazione della proprietà
18. Relazione di fattibilità geologica e geotecnica

I Signori consegnano a me Notaio il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno in oggetto e rilasciato dal Sindaco del Comune di Bibbiena in data, certificato che, omessa la lettura per volontà dei costituiti tutti e mio consenso, si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale.

L'allegato certificato di destinazione urbanistica è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Dichiarano i signori che dalla data del rilascio del certificato stesso ad oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

SI CONVIENE E SI STIPULA 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. Destinazione urbanistica e modalità attuative

La superficie delle aree individuate dal Piano Attuativo è suddivisa nelle seguenti zone:

- Superficie Territoriale (ST) di mq. 22.314;
- Zona destinata alla edificazione produttiva privata Superficie Fondiaria (SF) di mq. 18.424;
- Zona destinata a parcheggio pubblico alberato di mq. 2.532;
- Zona destinata a strade di mq. 646;
- Zona destinata a marciapiedi alberati di mq. 442;
- Zona destinata a verde privato di mq. 438.

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite i relativi titoli abilitativi (Permessi di Costruire, Scia, ...) 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.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici previsti nei singoli lotti, distanze previste dai confini e dalle strade ed altezze così come riportato nelle tavole del Piano Attuativo e dalle relative Norme di Attuazione, dalle norme di Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio dalle specifiche norme della Regione e dello Stato.

Art. 3. Opere di urbanizzazione e standard

I promotori, in proprio e/o loro aventi causa, si impegnano:

- a **realizzare**, a loro cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria individuate dal Piano Attuativo, secondo quanto meglio illustrato ai successivi punti a), b), c), d), e), f), g):
 - a) costruzione della viabilità e dei parcheggi come riportato nella planimetria generale e nell'osservanza degli elaborati progettuali;
 - b) realizzazione delle opere di fognatura atte ad assicurare un corretto e sollecito allontanamento delle acque bianche e nere in conformità delle disposizioni del Comune di Bibbiena e della società Nuove Acque S.p.a., con le modalità indicate negli elaborati progettuali;
 - c) costruzione delle opere per l'approvvigionamento idrico con allacciamento alla rete pubblica, con le modalità indicate negli elaborati progettuali in conformità delle disposizioni della società Nuove Acque S.p.a;
 - d) costruzione dell'impianto di illuminazione pubblica in conformità alle disposizioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bibbiena con le modalità indicate negli elaborati progettuali;
 - e) costruzione della rete delle canalizzazioni ENEL per gli allacciamenti privati in conformità del progetto concordato con l'ufficio ENEL competente per territorio;
 - f) costruzione della rete delle canalizzazioni TELECOM per la predisposizione agli allacciamenti privati in conformità del progetto esecutivo concordato con l'ufficio Telecom;
 - g) costruzione della rete di distribuzione del metano in conformità del progetto esecutivo concordato con l'ufficio competente della Società di gestione ESTRA RETI GAS;

Si impegnano altresì a:

- **cedere**, senza corrispettivo, al Comune di Bibbiena, le aree previste dal Piano Attuativo per le opere di urbanizzazione di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), g) pari a mq. 3.620;
- **cedere** al Comune, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti, le opere di urbanizzazione realizzate, descritte al precedente punto 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. 8;
- **effettuare** la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti sopra specificati, fino al momento della cessione al Comune;

- **effettuare** la manutenzione delle aree a verde, consistente nel taglio dell'erba che dovrà essere mantenuta sotto un'altezza di 15 cm e nel mantenimento delle piante ed essenze arboree nonché di aiuole ed aree verdi, per un periodo di 10 anni a partire dal momento della cessione al Comune;
- **rispettare**, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la normativa vigente in materia di opere pubbliche;
- **presentare** in sede di richiesta di Permesso di Costruire, il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione.
- **presentare** a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione idonea garanzia finanziaria di cui al successivo Art. 9;
- **richiedere**, almeno 60 gg. prima dell'istanza di collaudo la sdemanializzazione del tratto di strada vicinale delle Capanne interna al comparto e il cui tracciato sarà modificato contestualmente e secondo le opere previste nel piano attuativo, senza comportare interruzione della viabilità medesima;
- **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. 7;
- **versare** al Comune di Bibbiena all'atto del ritiro dei Permessi di Costruire, con le modalità ed i tempi da questi previsti:
 - il contributo di cui all'art. 184 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, limitatamente agli oneri di urbanizzazione secondaria;
 - il contributo di cui all'art. 185 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, se dovuto.
 - il saldo eventualmente derivante dalla differenza tra il contributo di cui all'art. 184 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e l'importo massimo scomputabile delle opere poste a carico del Promotore, eventualmente per quote in proporzione all'entità e alla tipologia della volumetria autorizzata contestualmente al ritiro dei Permessi di Costruire dei singoli lotti. I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del permesso di Costruire;

- Il Comune di Bibbiena si impegna a mettere a disposizione del Promotore le aree di proprietà comunale interne ed esterne al perimetro del Piano interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Art. 4. Progettazione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria elencate e descritte al precedente art. 3 dovrà essere abilitata mediante Permesso di Costruire, da richiedere nei termini di validità del Piano Attuativo. La richiesta di Permesso di Costruire dovrà contenere il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano, al presente atto ed in base alle indicazioni che saranno fornite dai competenti uffici del comune di Bibbiena, 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 da tutti i documenti previsti dalla vigente normativa in materia e dai vigenti regolamenti comunali, tale da consentire il completo esame e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali.

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 Bibbiena, valida ai fini dello scomputo, redatta con riferimento al prezzario regionale vigente, che in sede di istruttoria del titolo edilizio sarà verificata e convalidata dal responsabile del procedimento, il quale procederà alla comunicazione della quantificazione degli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65. L'importo scomputabile non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al comune di Bibbiena.

Lo scomputo sarà operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria.

Permane l'obbligo per il Promotore di corrispondere il conguaglio nel caso in cui l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria risulti superiore al costo di costruzione delle opere di urbanizzazione.

Saranno dovuti, inoltre, prima del rilascio del collaudo definitivo, gli oneri di urbanizzazione primaria a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione effettivamente realizzate e collaudate positivamente sia inferiore all'importo stimato nel progetto tecnico definitivo.

Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi comprese variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, è tassativamente esclusa dallo scomputo. Tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere di urbanizzazione non vi è alcun nesso di correttezza: 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. 5. Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite conformemente al progetto tecnico economico definitivo di cui al precedente Art. 4, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché delle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

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.. Nel corso dei lavori il comune di Bibbiena 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.

Il Promotore si obbliga inoltre a apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che gli uffici 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.

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 appositi

to atto. Fino al definitivo passaggio di proprietà delle opere e delle aree previste in cessione al Comune ogni onere e responsabilità connessa all'uso delle stesse, inclusa la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, sarà a carico del Promotore.

Rappresenta eccezione a quanto sopra la manutenzione dell'area a verde, che rimarrà a carico del Promotore e di successivi aventi causa per un periodo di 10 anni a partire dal momento della cessione al Comune.

Art. 6. Varianti

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.

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 procedura amministrativa.

Non costituiscono variante al Piano Attuativo, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione e non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e degli standard.

Le variazioni sostanziali eccedenti le ipotesi di cui al precedente punto, devono essere esplicitamente autorizzate con specifico atto da parte del Comune.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente convenzione.

Art. 7. Collaudo delle opere di urbanizzazione

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 agli uffici comunali, 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;
- 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 dagli uffici 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. 10.
- Il collaudo delle opere previste dal Piano, sarà effettuata dagli uffici comunali, su richiesta del Promotore entro il termine di novanta giorni dalla relativa istanza, salvo interruzioni per gli adeguamenti di cui al comma precedente. Il Promotore dovrà allegare alla richiesta tutti i 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.
- 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. 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 apposito atto, anche per singoli lotti funzionali. Ferma restando la responsabilità del Promotore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale o l'emanazione di tale atto verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria relativamente alle opere previste in cessione dalla presente convenzione.
- Il collaudo definitivo potrà essere convalidato positivamente solo a seguito del corretto avvio della procedura di sdemanializzazione della porzione di strada vicinale denominata delle Capanne ed interna al comparto e a seguito della verifica della rispondenza delle opere stradali

realizzate in alternativa all'originario tracciato viario a quanto disposto dal "Nulla osta alla sdemanializzazione" emesso dall'ufficio tecnico del Comune di Bibbiena ed allegato agli atti della delibera di adozione del piano.

- Con il definitivo passaggio di proprietà delle opere di urbanizzazione e delle aree previste in cessione, verrà trasferito al Comune di Bibbiena 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 collaudo.
- 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. 9, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando lo stesso Promotore non vi abbia provveduto nei tempi previsti.

Art. 8. Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione

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, risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura del Promotore, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun corrispettivo, anche se il costo di realizzazione delle stesse dovesse eventualmente superare quello preventivamente determinato in fase di computo.

La cessione e l'asservimento all'uso pubblico avverranno mediante atto notarile pubblico da stipulare entro 120 giorni dal collaudo. Le spese complessive resteranno interamente a carico del Promotore e suoi eventuali aventi causa.

A seguito della cessione delle aree e delle opere potrà essere conclusa la procedura di sdemanializzazione della porzione di strada vicinale denominata delle Capanne ed interna al comparto.

Resta salva la facoltà del Comune di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree, che in tal caso dovrà avvenire entro 90 gg. dalla richiesta.

Nel caso di mancato adempimento nei termini dell'obbligo di cessione, il Comune di Bibbiena 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 Deliberazione del Consiglio comunale n. del , / *oppure* la pubblicazione su B.U.R.T. n. del dell'avviso che ha dato atto che non sono pervenute osservazioni, 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 eventuale procedura espropriativa faranno carico al Promotore e ai suoi aventi causa.

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.

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. 9. Garanzie finanziarie

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 Bibbiena 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, maggiorato del 20 %.

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 Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n. 385;
- 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 del Codice Civile;
- d. riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 del Codice Civile.;
- e. essere escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune di Bibbiena;
- f. essere intestata a tutti gli obbligati (*nel caso in cui il Promotore non sia un unico soggetto*);

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, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta del Promotore, il Comune di Bibbiena 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 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.

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. 10. Edificazione lotti con funzioni private

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 (unità minime di intervento) così come individuati dal Piano.

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, nonché alla garanzia finanziaria di cui all'Art. 9. 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 ed assolvere a tutte le prescrizioni, azioni ed adempimenti di cui ai precedenti articoli.

L'efficacia degli atti abilitativi è comunque subordinata al pagamento dei contributi di cui all'art. 183 (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, se ed in quanto dovuti.

Saranno a completo carico del Promotore i lavori necessari per allacciare le unità immobiliari risultanti dall'intervento di cui trattasi, alle reti ed alle infrastrutture dei pubblici servizi o per rinnovare gli allacciamenti esistenti come pure il ripristino e il restauro di eventuali manomissioni del suolo pubblico che peraltro dovranno essere debitamente autorizzate.

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 potrà essere certificata l'agibilità.

Art. 11. 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.

Art. 12. Trasferimenti

Il Promotore dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo 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.

Art. 13. 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 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di cui all'art. 111 comma 5 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, avvenuta il, momento a partire dal quale il Piano ha acquisito efficacia.

Successivamente, per la parte che non avrà avuto attuazione, si applicherà la disciplina di cui all'art. 110 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Art. 14. 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. 15. Spese

Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti alla presente convenzione e ad eventuali atti integrativi (solo nel caso in cui sia necessario procedere all'esproprio), 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 Bibbiena - Unità Organizzativa n. 5 Urbanistica e Commercio.

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.