

COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

OGGETTO:

PROGETTO DELLE OPERE DI  
URBANIZZAZIONE PRIMARIA  
DEL COMPARTO EDIFICATORIO  
P.A.20/C STRALCIO FUNZIONALE 1

PROPRIETA': BENSI FRANCO - VIGNOLI NORMA

**Progettisti:**

ciascuno per le proprie competenze professionali

**Ing. Gino Gonnelli**

**Geom. Roberto Gonnelli**

Via G. Bocci, 4 52010 SOCI

TEL. e FAX 0575 561430

[studiogonnelli@libero.it](mailto:studiogonnelli@libero.it)

SCHEMA DI CONVENZIONE

TAVOLA

**15**

Data:

Settembre 2020



# CITTÀ DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

**URBANISTICA**

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

Bibbiena li, 16 settembre 2020

## **Schema convenzione relativa ad un Piano Attuativo di iniziativa privata Ambito/comparto PA 20 C STRALCIO FUNZIONALE 1 in località via TRE OLMI**

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. sig.ri

**Bensi Franco nato a Bibbiena il 09/12/1938 CF BNSFNC38T09A851W**

**Vignoli Norma nata a Bibbiena il 04/12/1938 CF VGNNRM38T44A851F**

Residenti in Bibbiena Via Della Verna 8

in qualità di proprietari dell'area situata nel Comune di Bibbiena (Arezzo) ed individuata al Catasto dei terreni nel foglio n 66 part. 421 della superficie catastale complessiva del di mq 7797 di cui mq 6547 circa inseriti all'interno della perimetrazione del Piano Attuativo Piano di Lottizzazione individuato nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbiena come PA 20 C – STRALCIO FUNZIONALE 1

**UNITÀ ORGANIZZATIVA N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO**

Responsabile dell'Unità Organizzativa  
arch. Samuela Ristori  
[samuela.ristori@comunedibibbiena.gov.it](mailto:samuela.ristori@comunedibibbiena.gov.it)  
[bibbiena@postacert.toscana.it](mailto:bibbiena@postacert.toscana.it)

Responsabile del Procedimento  
arch. Samuela Ristori  
[urbanistica@comunedibibbiena.gov.it](mailto:urbanistica@comunedibibbiena.gov.it)  
[www.comunedibibbiena.gov.it](http://www.comunedibibbiena.gov.it)

I componenti, 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 " PA 20 C" dal Regolamento Urbanistico vigente: in zona classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come PA 20 C, ed identificati al catasto dei terreni del Comune di Bibbiena al foglio 65 part. n. 421,
- tali immobili risultano pervenuti in proprietà al Promotore con atto ... .. (indicare estremi titolo di provenienza);
- il Promotore, come sopra generalizzato, dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di sua proprietà;

oppure:

- in data .... .. 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;
- detto progetto di Piano Attuativo è stato esaminato dalla Commissione edilizia e urbanistica comunale in data .... .. (vedi verbale n. .... ..);
- 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. Tavola 1
  2. Tavola 2
  3. Tavola 3
  4. Tavola 4
  5. ...
  6. ...
  7. Relazione tecnica
  8. Norme tecniche di Attuazione;
  9. Schema di convenzione;
  10. 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. ....;
- Zona destinata alla edificazione residenziale privata Superficie Fondiaria (SF) di mq. ....;
- Zona destinata a parcheggio pubblico (comprensiva di verde e spazi di manovra) di mq. ....;
- Zona destinata a verde pubblico di mq. ....;
- Zona destinata a strade e marciapiedi di mq. ....;
- .....

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 .../11/2019, 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), h):
  - 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;
- h) Altro...

Si impegnano altresì a:

- **cedere** (o far cedere in caso di parziale disponibilità delle aree), 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), h) pari a mq. ... ..;
- *Per la destinazione d'uso residenziale, le quantità minime da cedere come spazi pubblici sono pari 25 mq per abitante, assumendo che ad un abitante insediato corrispondano 100 mc;*
- **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 da espropriare in favore dell'Amministrazione Comunale o già di proprietà comunale (da modificare a seconda del caso specifico). La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo Art. 12;
- **effettuare** la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti sopra specificati, fino al momento della cessione al Comune;
- **mantenere in uso pubblico**, secondo le norme del codice civile in materia di servitù prediali e attenendosi alle pattuizioni e condizioni esplicitate al successivo Art. 5, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dal Piano a rimanere di proprietà privata, per una superficie complessiva di circa mq ... .. meglio evidenziata nella Tavola ... .. facente parte integrante del Piano e nella planimetria allegata alla lettera ... .. ed individuata al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Bibbiena al foglio .... part.lla n. .... ..;
- **rispettare**, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la normativa vigente in materia di opere pubbliche, attenendosi, per il reperimento delle ditte esecutrici, alle indicazioni procedurali che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti uffici comunali in sede di presentazione/rilascio del titolo abilitativo edilizio;

- **provvedere**, in applicazione dell'art. 4, comma 4 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, data l'impossibilità di realizzare in loco gli standard per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 (scuole, attrezzature, pubblici servizi,...), alla monetizzazione della porzione residua di standard, pari a complessivi mq ... .. per un importo, pari a 43,5 euro al mq per quelli destinati a verde pubblico e 60,00 euro al mq per quelli destinati a parcheggi, quindi per un totale di ... .. euro che sarà corrisposto al Comune di Bibbiena contestualmente alla firma della presente convenzione, senza possibilità di rateizzazione;
- **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 e in base alle indicazioni che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti servizi del Comune di Bibbiena, completo di perizia di stima delle opere e di comunicazioni aggiornate degli enti erogatori, che consenta il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;
- **presentare** ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e della cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico dei relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo Art. 13;
- **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 e asservimento all'uso pubblico (ove ricorra il caso) delle relative aree di sedime, secondo quanto previsto dal successivo Art. 10;
- **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 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;

- gli oneri di urbanizzazione primaria a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;

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 sopradescritte aree di proprietà comunale esterne al perimetro del Piano interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

#### **Art. 4. Opere di urbanizzazione destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico**

Relativamente alle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo e che il Piano prevede rimangano di proprietà del Promotore e ne sia garantito l'uso pubblico, il Promotore, si impegna per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a:

- **mantenere** in uso pubblico, secondo le norme del codice civile in materia di servitù prediali, le aree per le opere di urbanizzazione destinate dal Piano a rimanere di proprietà privata, per una superficie complessiva di circa mq ... .. meglio evidenziata nella Tavola ... .. facente parte integrante del Piano e nella planimetria allegata alla lettera ... .. ed individuata al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Bibbiena al foglio .... part.lle n. ....;
- **costituire formalmente e trascrivere servitù di uso pubblico** sulle aree in oggetto, una volta realizzate e convalidate le relative opere, con le stesse modalità, condizioni, tempi e con lo stesso atto pubblico notarile di cui verranno cedute le altre aree ed opere di urbanizzazione;
- **non variare la destinazione d'uso** dell'area o dell'immobile;
- **gestire direttamente, sostenendone interamente i costi**, l'opera realizzata garantendo alla cittadinanza il diritto di accesso e di utilizzo indiscriminato previo pagamento della tariffa stabilita dalla presente convenzione, senza porre limitazioni alla fruibilità della stessa per motivi legati al sesso, alla razza, alla lingua, alla religione, alle opinioni politiche, alle condizioni personali e sociali degli utenti (*specificare eventualmente l'orario di apertura e la tariffa massima di accesso*);



- **adempire, a propria cura e spese**, alla vigilanza, al controllo e alla custodia dell'immobile;
- **garantire l'efficienza, l'integrità e la pulizia dell'opera** a propria cura e spese, facendosi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa, della riparazione e del ripristino di eventuali deterioramenti causati anche dall'uso, anche in seguito alla stipulazione dell'atto pubblico di costituzione della servitù di uso pubblico;
- **farsi carico, anche successivamente alla formale costituzione** della suddetta servitù di uso pubblico, della responsabilità civile connessa all'uso dell'opera per eventuali danni a terzi, stipulando, successivamente all'apertura all'uso pubblico dell'immobile, apposita polizza assicurativa;
- **produrre**, al momento dell'apertura all'uso pubblico dell'immobile, **apposita cauzione finanziaria** mediante idonea fideiussione assicurativa o bancaria a prima richiesta dell'importo di ... .. euro a garanzia di tutte le obbligazioni di cui al presente articolo, che sarà svincolata alla cessazione della validità dei suddetti obblighi;

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

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

**La validità delle obbligazioni** di cui al presente articolo è pattuita in anni ... .. dalla data di stipula della presente convenzione / è illimitata e comunque avrà termine a seguito di modifica del Regolamento Urbanistico che preveda una diversa destinazione per l'immobile asservito e comunque fino all'adeguamento a questa;

**Alla scadenza della validità**, ferma restando la destinazione pubblica dell'immobile, l'Amministrazione Comunale avrà diritto di acquisirne la proprietà, versando al proprietario una

somma di denaro a titolo di corrispettivo pari al costo di costruzione dell'opera attualizzato al momento dell'acquisto, detratta una percentuale pari al ... ..% in considerazione del deprezzamento dell'opera; il Promotore, anche per i suoi eventuali aventi causa, garantisce sin d'ora che al momento dell'acquisizione l'immobile sarà libero da servitù passive, censi, livelli, ipoteche, diritti colonic, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare indenne e difendere il Comune in ogni caso di evizione e molestia a norma di legge;

**Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non si avvalga di tale diritto** le parti procederanno al rinnovo della presente convenzione mediante un apposito atto pubblico notarile le cui spese faranno interamente carico al Promotore e ai suoi eventuali aventi causa. Qualora le parti non procedano al rinnovo della Convenzione entro ... .. giorni dalla scadenza, le obbligazioni di cui al presente articolo si intenderanno tacitamente rinnovate per un periodo pari a quello della Convenzione originaria. *(verificare di volta in volta se ricorre il caso).*

**In caso di alienazione a terzi** dell'immobile, l'Amministrazione Comunale si riserva l'esercizio del diritto di prelazione. L'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'Amministrazione Comunale dovrà essere comunicato nel termine di ... .. mesi dalla data della comunicazione dell'intenzione di vendere da parte del Promotore, da effettuarsi mediante raccomandata R.R., e dovrà prevedere la consegna del bene contestuale all'atto di trasferimento. Qualora l'Amministrazione Comunale non si avvallesse del diritto di prelazione e l'immobile venisse alienato a terzi, tutte le pattuizioni di cui al presente articolo, ovvero della convenzione eventualmente rinnovata, dovranno essere contenute negli atti di trasferimento.

**La progettazione, la realizzazione e la convalida** di quest'opera, per quanto non diversamente pattuito nel presente articolo, seguirà la disciplina generale prevista dalla presente convenzione per le opere di urbanizzazione, fatta eccezione per la necessità di quantificazione del suo costo di costruzione che non costituisce importo scomputabile dal contributo ex art 184 Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

#### **Art. 5. 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 dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento

Edilizio Comunale e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che i competenti uffici comunali riterranno di volta in volta necessarie.

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 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 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 della commissione urbanistica 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, 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. 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. 6. Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento**

*(Ove siano previsti, inserire in questo articolo gli impegni accessori del Promotore):*

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

**Art. 7. Procedure espropriative per l'attuazione del Piano**

*Ove previsto, la formulazione di questo articolo varia a seconda che l'esproprio sia finalizzato ad acquisire aree a destinazione pubblica o privata.*

**Art. 8. Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite conformemente al progetto tecnico economico definitivo di cui al precedente Art. 5, esaminato favorevolmente ed approvato da parte dei competenti uffici comunali e (ove ricorra) approvato con Delibera ....., 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 (ove ricorra) o da espropriare in suo favore 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. 13 non potrà essere svincolata ma soltanto ridotta nel suo ammontare, qualora il comune di Bibbiena 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 Art. 3 e Art. 12. 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.

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.

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 apposito atto, a seguito della quale sarà trasferito al comune di Bibbiena 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. Per le opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree che rimarranno di proprietà privata del Promotore (Art. 4) 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.

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.

#### **Art. 9. 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 variante edilizia.

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.

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. 10. 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, 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 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. 13;
- La convalida delle opere, verificato il collaudo con esito positivo di tutte le opere previste dal Piano, sarà effettuata dagli uffici comunali, su richiesta del Promotore entro il termine di no-

vanta giorni dalla relativa istanza, salvo interruzioni per gli adeguamenti di cui al comma precedente. 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.

- 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 apposita ordinanza, 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 ordinanza verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria relativamente alle opere previste in cessione dalla presente convenzione.
- Con il definitivo passaggio di proprietà delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi previsti in cessione, verrà trasferito al Comune di Bibbiena 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, 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.
- 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. 13, 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**

*(ove ricorra il caso)*

Il Promotore **si obbliga**, sostenendone tutte le spese necessarie, incluse quelle occorrenti per la progettazione e *(eventualmente)* per le indennità di esproprio e relative spese tecniche, attenendosi alle indicazioni che saranno fornite dai competenti servizi comunali, **alla realizzazione** a perfetta regola d'arte, *(eventualmente)* quale compensazione urbanistica....., delle opere di urbanizzazione / degli interventi compensativi di compatibilità urbanistica esterne/i al perimetro del Piano evidenziante/i nella Tav... .. del Piano, insistenti sulle aree individuate al Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di Bibbiena nel foglio di mappa ... .. dalle particelle ... .. di proprietà comunale / i cui sedimi non risultano nella proprietà del Promotore o del Comune di Bibbiena *(declinare a seconda del caso specifico)*, consistenti in: *(inserire descrizione sommaria delle opere)*.

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. 13, *(eventualmente)* fermo restando che il costo di realizzazione non costituirà importo scomputabile dal contributo di cui all'art. 184 Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

*(Nel caso in cui sia necessaria l'attivazione della procedura espropriativa, occorrerà riportare in questo articolo le modalità).*

Il Comune di Bibbiena si impegna a mettere a disposizione del Promotore, dopo l'emissione del relativo decreto di esproprio, le sopradescritte aree che saranno oggetto di acquisizione a seguito di procedura espropriativa / le aree di proprietà comunale interessate dalla realizzazione delle opere di cui al presente articolo.

L'esecuzione delle opere di cui trattasi sono pregiudiziali alla certificazione dell'agibilità degli immobili privati previsti dal presente Piano che quindi non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione delle opere oggetto del presente articolo.

#### **Art. 12. 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 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, saranno invece oggetto di formale asservimento all'uso pubblico.

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.

Resta salva la facoltà del Comune di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree.

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 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. 13, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese in caso di somme esuberanti l'importo garantito.

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. 13. 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 fidejussio-

---

ne, 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 e la costituzione di servitù di uso pubblico relativamente alle aree che rimarranno di proprietà privata, 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. 14. 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. L'eventuale accorpamento o suddivisione dei lotti (unità minime di intervento) dovrà essere autorizzato dalla Giunta Comunale.

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. 13. 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.

I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dagli atti abilitativi.

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. 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.

#### **Art. 16. Trascrizione dell'Atto**

Il Promotore dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo (*ove ricorra il caso*) nonché per i soggetti consorziati 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 Bibbiena e contro essi medesimi, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Bibbiena da ogni responsabilità al riguardo.

**Art. 17. 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 del 25/05/2016, 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. 18. 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 (*eventualmente*) ad eccezione di tutto ciò che attiene alla \_\_\_\_\_ procedura \_\_\_\_\_ espropriativa.

**Art. 19. 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 (ove ricorra il caso) e per l'asservimento delle opere e delle relative aree all'uso pubblico (ove ricorra il caso) nonché i costi derivanti dall'attivazione della procedura espropriativa.

**Art. 20. Variazione della disciplina urbanistica**

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

**Art. 21. 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, 4, 5, , 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, del presente atto.