



# CITTÀ DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

URBANISTICA

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

Bibbiena li, 20 ottobre 2022

## Schema convenzione relativa ad un Piano Attuativo di iniziativa privata PA 27C in località Vigna Tavolini

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. Il sig. Vasco Gerbi nato a ..... cod. fisc. .... residente in Via ..... in qualità di legale rappresentante della società '.....', proprietaria del terreno ubicato nel Comune di Bibbiena (AR) ed individuata al Catasto dei terreni nel foglio n. 27, ..... Il sig. Vasco Gerbi nato a ..... , in qualità di proprietario (quota 1/2) dei terreni ubicati nel Comune di Bibbiena (AR) ed individuata al Catasto dei terreni nel foglio n. 27, partt. .... La sig.ra Maria Luisa Mazzoli ..... , co- ..... in qualità di proprietaria (quota 1/2) dei terreni ubicati nel Comune di Bibbiena (AR) ed individuata al Catasto dei terreni nel foglio n. 27, partt ..... ; Il sig. Adriano Andreani ..... , codice fi- ..... , rappresentato dalla figlia Mara Andreani, nata a Bibbiena ..... , quale interprete del padre (come da richiesta al Giudice Tutelare presso il tribunale di Arezzo), in qualità di proprietario dei



## CITTÀ DI BIBBIENA

### URBANISTICA

- terreni ubicati nel Comune di Bibbiena (AR) ed individuata al Catasto dei terreni nel foglio n. 27, [redacted]; La sig.ra Mara Andreani, [redacted], codice fiscale [redacted], in qualità di proprietaria dei terreni ubicati nel Comune di Bibbiena (AR) ed individuata al Catasto dei terreni nel foglio n. 27, [redacted]; La sig.ra Elisa Maria Giorgi, [redacted], codice fiscale [redacted], in qualità di proprietaria dei terreni ubicati nel Comune di Bibbiena (AR) ed individuata al Catasto dei terreni nel foglio n. 27, [redacted]; Il sig. Enrico Giorgi, [redacted], codice fiscale C. [redacted], in qualità di proprietario dei terreni ubicati nel Comune di Bibbiena (AR) ed individuata al Catasto dei terreni nel foglio n. 27, [redacted]; Il sig. Mario Giorgi, [redacted], codice fiscale [redacted], in qualità di proprietario dei terreni ubicati nel Comune di Bibbiena (AR) ed individuata al Catasto dei terreni nel foglio n. 27, [redacted]; Il sig. Miraldo Giorgi, [redacted], codice fiscale [redacted], in qualità di proprietario dei terreni ubicati nel Comune di Bibbiena (AR) ed individuata al Catasto dei terreni nel foglio n. 27, part. [redacted]; Il sig. Novenio Giorgi, [redacted], codice fiscale [redacted], in qualità di proprietario dei terreni ubicati nel Comune di Bibbiena (AR) ed individuata al Catasto dei terreni nel foglio n. 27, [redacted];
- c. La sig.ra Gabriella Chiaramonti, [redacted], codice fiscale [redacted], in qualità di comproprietaria dei terreni ubicati nel Comune di Bibbiena (AR) ed individuata al Catasto dei terreni nel foglio n. 27, [redacted]; Il sig. Bruno Mascalchi, nato [redacted], codice fiscale [redacted], in qualità di comproprietario dei terreni ubicati nel Comune di Bibbiena (AR) ed individuata al Catasto dei terreni nel foglio n. 27, [redacted];

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", i signori indicati alla lettera b) saranno indicati anche come "Promotore";

**PREMESSO** che



- Il Promotore dichiara di essere proprietario dei seguenti immobili compresi nell'area soggetta a specifica disciplina " PA 27C in località Vigna Tavolini" dal Regolamento Urbanistico vigente: terreni della superficie catastale complessiva di mq 11.086, inseriti per una superficie di mq 7.285 circa all'interno della perimetrazione del Piano Attuativo nel seguente modo: foglio n. 27, part. 290 (150 mq) parte (90 mq), 614 (40 mq), 615 (3.382 mq) parte (257 mq), 3511 (6.394 mq), 3512 (6 mq), 3513 (740 mq) parte (444 mq) e 3514 (374 mq) parte (54 mq).
- La sig.ra Gabriella Chiaramonti, ..... e il sig. Bruno Mascalchi, ..... , intervengono in qualità di proprietari di una parte della strada esistente fuori dall'area soggetta a Piano Attuativo, individuata al Catasto dei terreni nel foglio n. 27, part. 301 (parte) e part. 290 (parte). Strada oggetto di opere da realizzarsi a spese e cura del proponente e da cedere al Comune a seguito del collaudo finale;
- Nel perimetro del Piano Attuativo in oggetto ricadono altresì gli immobili distinti al Catasto del Comune di Bibbiena nel foglio 27, part. 3512 e 3514 parte, di proprietà del Comune di Bibbiena;
- Gli immobili sopra citati risultano pervenuti in proprietà ai soggetti aventi causa con atto .... (indicare estremi titoli di provenienza);
- In data 11/08/2022, prot. 16067 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. .... 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. .... 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:
  - Tavola 1 - Stato attuale e sezioni del terreno;
  - Tavola 2 - Zonizzazione e individuazione degli spazi pubblici e privati;
  - Tavola 2 bis - Planimetria di progetto con suddivisione in lotti;
  - Tavola 3 - Planimetria di progetto superfici e distanza dai confini;
  - Tavola 3 bis - Planimetria di progetto degli spazi pubblici;
  - Tavola 4 - Planivolumetrico e tipologie edilizie;
  - Tavola 5 – particolari costruttivi e sezioni stradali;
  - Tavola 6 - Schemi della rete fognaria;
  - Tavola 7 - Schemi della rete di smaltimento delle acque meteoriche;
  - Tavola 8 - Schema della rete di adduzione dell'acqua potabile;
  - Tavola 9 - Schema della rete di adduzione del gas metano;
  - Tavola 10 - Schema della rete di illuminazione pubblica;
  - Tavola 11 - Schema della rete di adduzione dell'energia elettrica;
  - Tavola 12 - Schema della rete telefonica;
  - Documentazione Cartografica;
  - Documentazione Fotografica;
  - Relazione tecnica;
  - Norme tecniche di Attuazione;
  - Schema di convenzione;
  - Computo metrico estimativo;
  - Relazione di fattibilità geologica e geotecnica.

I Signori consegnano a me Notaio il certificato di destinazione urbanistica riguardante i terreni in oggetto e rilasciato dal 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 all'interno dell'area soggetta a Piano Attuativo è suddivisa nelle seguenti zone:

- Superficie Territoriale (ST) di mq 7.285;
- Zona destinata alla edificazione residenziale privata Superficie Fondiaria (SF) di mq 5.875;
- Zona destinata a parcheggio pubblico (comprensiva di verde e spazi di manovra) di mq 243,5;
- Zona destinata a verde pubblico di mq 799,5;
- Zona destinata a strade e marciapiedi di mq 307 (porzione ampliamento strada esistente);

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 .../.../20..., 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, standard e scomputo degli oneri**

I promotori, in proprio e/o loro aventi causa, **si impegnano a realizzare**, a loro cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione come individuate dal piano Attuativo e secondo quanto meglio illustrato ai successivi punti a), b), c), d), e), f), g), h):

- a) Costruzione della viabilità come riportato nella planimetria generale e nell'osservanza degli elaborati progettuali, compreso le opere di cui all'Art. 4;
- 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) Zona destinata a parcheggio pubblico (comprensiva di verde e spazi di manovra) e zona destinata a verde pubblico nell'osservanza degli elaborati progettuali.

La realizzazione delle suddette opere determina l'opportunità di scomputare il contributo di cui all'art. 184 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria.

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

I promotori **si impegnano a 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;

I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

#### **Art. 4. Realizzazione opere aggiuntive esterne al Piano**

Sono previste le seguenti opere fuori comparto:

- Realizzazione di un marciapiede di larghezza pari a 150 cm lungo la strada provinciale, sull'area di proprietà della Provincia di Arezzo. Per tali opere è stato espresso dalla Provincia di Arezzo il Nulla Osta n. ....
- Sistemazione della strada esistente fuori dall'area soggetta a Piano Attutivo, individuata al Catasto dei terreni nel foglio n. 27, partt. 301 (parte) e part. 290 (parte).

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 rego-

la d'arte, delle opere di urbanizzazione e degli interventi esterni al perimetro del Piano ed evidenziati e descritti negli elaborati allegati al piano, insistenti sulle aree individuate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bibbiena nel foglio n. 27, partt. 301 (parte) e Catasto dei Terreni del Comune di Bibbiena al part. 290 (parte) i cui sedimi in parte non risultano nella proprietà del Promotore né del Comune di Bibbiena.

La sig.ra Gabriella Chiaramonti, nata a Poppi (AR) il 24/12/1941, codice CHR GR L41T64 G879H, e il sig. Bruno Mascalchi, nato a Poppi (AR) il 14/01/1938, codice MSC BRN 38A14 G879M, si obbligano a mettere a disposizione del Promotore le aree di proprietà descritte in premessa e interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

La realizzazione di queste opere, per quanto non diversamente pattuito nel presente articolo, seguirà la disciplina generale prevista dalla presente convenzione per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, compresa la produzione di idonea garanzia finanziaria di cui al successivo Art. 11, il costo di realizzazione costituirà importo scomputabile dal contributo di cui all'art. 184 Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

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. 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 erogati



tori 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.

La suddetta perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione, valida ai fini dello scomputo e redatta con riferimento al prezzario regionale vigente, 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.

#### **Art. 6. Aree di proprietà comunale inserite all'interno del comparto**

Il Comune di Bibbiena si impegna a mettere a disposizione del Promotore le aree di proprietà comunale descritte in premessa, interne al perimetro del Piano e interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Il comune di Bibbiena cede al Sig. Vasco Gerbi, la piena proprietà della superficie fondiaria e la volumetria alla quale danno diritto le porzioni di terreno corrispondenti al foglio 27, part. 3512 e 3514 (parte per 54 mq) per una somma stimata in 1.844,89 euro che sarà versata al comune di Bibbiena contestualmente alla stipula del presente atto.

#### **Art. 7. Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite conformemente al progetto tecnico economico definitivo di cui al precedente Art. 4, 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 esem-



pio pozzetti, fosse biologiche, scarichi privati, interrati, griglie di aerazione, etc. Ove l'acquisizione anche parziale della piena e libera proprietà di dette aree non fosse possibile in considerazione dell'esistenza di siffatte strutture, la garanzia finanziaria di cui al successivo Art. 11 non potrà essere svincolata ma soltanto ridotta nel suo ammontare, qualora il comune di 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, calcolati 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. 10. In tale ipotesi, considerato che le aree asservite rimarranno di proprietà privata, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere saranno a completo carico del Promotore e dei suoi eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, come pure sarà a suo carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

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 e 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.

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. 8. 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 di 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. 9. Collaudo delle opere di urbanizzazione**

Il Promotore si impegna a:

- 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. 11;

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 novanta 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 decen-

nale 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. 11, 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. 10. Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione**

Il promotore si obbliga a:

- Cedere le opere di urbanizzazione realizzate e descritte all'Art. 3;
- 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 al precedente punto, oltre alle aree di cui all'Art. 4;
- Effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti sopra specificati, fino al momento della cessione al Comune.

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. La cessione avverrà 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. 11, 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. 11. 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 / 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. 12. 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. 11. 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. 13. 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. 14. Trasferimenti**

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.

#### **Art. 15. 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. 16. 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. 17. 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.