

PROGETTO

AREA "EX FIAT" - VARIANTE

PIANO ATTUATIVO - PR 3D3

COMUNE DI BIBBIENA - AREZZO

TITOLO

SCHEMA CONVEZIONE

PROPRIETA'

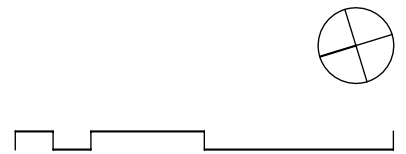
LO.CLA.IM. SPA

loclaim@legalmail.it
PIAZZA D'AZEGLIO, 39
50129 FIRENZE
FIRENZE ITALY

PROGETTO

ROBERTO RENZETTI ARCHITETTO

roberto.renzetti@archiworldpec.it
TEL. +39 0575 56 10 69 FAX +39 0575 56 27 35
VIA GIUSEPPE BOCCI, 40
52010 SOCI
AREZZO ITALY



SCALA

DATA

*

02/2020 LF

COMMESSA

INFOFILE - ALLPLAN

C20002

C20002 PB45

AGGIORNAMENTI

NOTE

05/2020 LF

*

ELABORATO

R6



CITTÀ DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

URBANISTICA

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

Bibbiena li, 29 maggio 2020

Schema convenzione relativa ad un Piano di recupero di iniziativa privata PR 3D3 ex Fiat a Bibbiena

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
- ..., nato a ...(..) il ..., cod. fisc. , residente ;
 - ..., nato a ...(..) il ..., cod. fisc. , residente ;
 - ..., nato a ...(..) il ..., cod. fisc. , residente ;

in qualità di , proprietario dell'area situata nel Comune di Bibbiena (Arezzo) ed individuata al Catasto dei terreni nel foglio n. 79, particella 69 in parte, particelle 81, particella 82 e particella 83, della superficie catastale complessiva del di mq 7.615,00 inseriti all'interno della perimetrazione del Piano Attuativo (Piano di Recupero/Piano di Lottizzazione) individuato nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbiena come PR 3D3 area ex Fiat;

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

UNITÀ ORGANIZZATIVA N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

Responsabile dell'Unità Organizzativa
arch. Samuela Ristori
samuela.ristori@comunedibibbiena.gov.it
bibbiena@postacert.toscana.it

Responsabile del Procedimento
arch. Samuela Ristori
urbanistica@comunedibibbiena.gov.it
www.comunedibibbiena.gov.it

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 “PR 3D3 area ex Fiat” dal Regolamento Urbanistico vigente: fabbricati, ubicati in località Quattro Vie, in zona classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come Zona D3 ed identificati al catasto fabbricati del Comune di Bibbiena al foglio 79, particella n. 82 subalterno 1, particella n. 69 subalterno 6, particella n. 81, particella n. 83, particella n. 82 subalterno 2 e particella n. 82 subalterno 3;
- 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;
- in data 06/03/2020 con prot. 3930 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. Fascicolo R1 Relazione Tecnica - NTA
 2. Fascicolo R2 Piano Particellare - Spazi pubblici - Spazi privati
 3. Fascicolo R3 Computo metrico estimativo
 4. Fascicolo R4 Documentazione fotografica
 5. Fascicolo R5 Rendering - Modello
 6. Fascicolo R6 Schema Convenzione
 7. Fascicolo R7 Relazione Tecnica – Opere di Urbanizzazione
 8. Tavola A1 Estratti - Tavoleta I.G.M. – Aerofotogrammetrico
Mappa Catastale – Regolamento Urbanistico
 9. Tavola A2 Stato Attuale - Inquadramento generale
 10. Tavola A3 Stato Attuale - Planimetria generale - Piano quotato
 11. Tavola A4 Stato Modificato - Inserimento - Vista Aerea
 12. Tavola A5 Inquadramento generale - Limiti edificabili
 13. Tavola A6 Impianto planivolumetrico - Tabella parametri urbanistici
 14. Tavola A7 Elementi di mitigazione progettuale - Sistemazione esterna
 15. Tavola A8 Planimetria generale - Spazi pubblici - Spazi privati
 16. Tavola A9 Nuovi assetti architettonici – Profili
 17. Tavola A10 Tipologie Edilizie
 18. Tavola A11 Viabilità Fognature - Planimetria Particolari
 19. Tavola A12 Illuminazione pubblica - Planimetria Particolari
 20. Tavola A13 Impianto di irrigazione - Planimetria Particolari
 21. Tavola A14 Area verde attrezzata - Nucleo Casamicciola
 22. Tavola A15 Stato Attuale - Pianta Piano Terra
 23. Tavola A16 Stato Attuale - Pianta Piano Primo
 24. Tavola A17 Stato Attuale - Pianta Piano Secondo
 25. Tavola A18 Stato Attuale – Prospetti

26. Tavola A19 Nuovi assetti architettonici - Pianta Piano Terra
27. Tavola A20 Nuovi assetti architettonici - Pianta Piano Primo
28. Tavola A21 Nuovi assetti architettonici - Pianta Piano Secondo
29. Tavola A22 Nuovi assetti architettonici - Prospetti
30. 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 sotto la lettera "B" 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:

- Zona destinata alla edificazione privata di mq. 2.626;
- Zona destinata a strade e parcheggi pubblici di mq. 403;
- Zona destinata a verde pubblico di mq. 611;

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):
 - 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 meteoriche 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 dell'impianto di illuminazione pubblica in conformità alle disposizioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bibbiena con le modalità indicate negli elaborati progettuali;
 - d) realizzazione dell'area verde attrezzata lungo Via Casamicciola nell'osservanza degli elaborati progettuali.

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) pari a mq. 1.014;
- **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). 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;
- **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 2.024, per un importo di 106.458,00 euro così stabilito: 43,5 euro al mq per quelli destinati a verde pubblico pari a mq 908 e 60,00 euro al mq per quelli destinati a parcheggi pari a mq 1.116.

La somma di 106.458,00 euro sarà corrisposta al Comune di Bibbiena contestualmente alla firma della presente convenzione, senza possibilità di rateizzazione;

- **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 di standard relativi all'eventuale incremento volumetrico di 324 mc (fino ad un volume massimo ammesso dal piano di 9.854,52 mc) in relazione alla specifica destinazione di progetto, come ammesso dalle NTA del piano, secondo gli importi così stabiliti: 43,5 euro al mq per quelli destinati a verde pubblico pari a mq 908 e 60,00 euro al mq per quelli destinati a parcheggi pari a mq 1.116.

La somma relativa alla monetizzazione sopradetta e corrispondente all'eventuale incremento volumetrico, sarà corrisposta al Comune di Bibbiena prima del rilascio del relativo permesso a costruire, 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 dei relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo Art. 9;
- **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 ope-

re 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 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;
 - l'eventuale monetizzazione degli standard in caso di incremento volumetrico oltre i 9.530,43 mc.

I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire eccetto che per la monetizzazione delle aree.

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. 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. 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, esaminato favorevolmente ed approvato da parte dei com-

petenti 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. 9 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. 8. 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. 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. 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 variante edilizia.

Non costituiscono variante al Piano Attuativo, modificazioni planivolumetriche 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. 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, 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. 9;
- 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 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. 9, 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. 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 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 corrispondenza delle suddette somme entro il termine all'uopo stabilito dall'Amministrazione Comunale, questa potrà rivalersi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo Art. 9, 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. 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

(272.419,33 €), maggiorato del 20 %, ovvero pari a 326.903,20 € (trecentoventisemilanovecentotre,00 euro).

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;

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. 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. 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. 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.

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. 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. 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. 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 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. 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 (*eventualmente*) ad eccezione di tutto ciò che attiene alla procedura espropriativa.

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 (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. 16. 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. 17. 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, del presente atto.