

COMUNE DI CASOLE D'ELSA

(Provincia di Siena)

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA AFFERENTI LA LOTTIZZAZIONE DELL'AREA PRODUTTIVA AT 4.2 IN LOC. IL PIANO, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 115 della legge regionale n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno del mese di, presso la Casa Comunale di Casole d'Elsa Piazza Luchetti n. 1.

Avanti a me **Avv. Angelo Capalbo**, Segretario Generale dell'ente sono presenti:

-**VALERIA CAPITANI**, nata a Siena il 21.11.1974, domiciliata per la carica presso la Casa Comunale di Casole d'Elsa, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Casole d'Elsa, C.F. 00077090520 con sede in Casole d'Elsa, piazza Luchetti n. 1, autorizzata dall'Atto del Sindaco n. 11 del 1° luglio 2014 e ss.mm.ii. nonché da quanto disposto dall'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;

- **PRISCO MAURIZIO**, nato a Colle di Val d'Elsa il 23/06/1963 C.F. PRSMRZ63H23C847H, residente in Casole d'Elsa Località Casa Panci n.90, amministratore della Società PRISPAN s.r.l., (P.I. 01042000529), con sede in Casole d'Elsa, Strada Provinciale Cavallano snc, **con atto del 13/04/2001**, in seguito indicato anche come "concessionario";

Detti comparenti, della cui identità personale e qualifica io sono certo, alla presenza dei testimoni, in virtù del presente atto, innanzitutto premettono:

--- la Società PRISPAN s.r.l , come sopra identificata, è proprietaria di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di circa metri quadrati 4.978,00 (quattromilanovecentosettantotto), distinto nel vigente Catasto terreni del Comune di Casole d'Elsa, al Foglio 3, con la particella n. 189 e porzione della particella 380;

--- che, in base alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, la realizzazione delle previsioni urbanistiche all'interno dell'area AT 4.2 deve avvenire con intervento di pianificazione attuativa e con l'impegno del proprietario a stipulare la relativa convenzione, al fine di realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste all'atto interno;

--- che in data 03.12.2018 prot. n. 8422 la società PRISPAN S.r.l. ha presentato la proposta di piano di lottizzazione chiedendo la possibilità di convenzionare la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 115 della Legge Regionale n. 65/2014 e dell'art. 96 delle N.T.A. del R.U, quindi defalcando il costo delle stesse rispetto a quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria;

--- che in data la Commissione Edilizia ha approvato il Piano di Lottizzazione;

--- che il predetto Piano di Lottizzazione è stato definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Casole d'Elsa in data numero ...;

--- che, unitamente all'istanza di cui al punto precedente, è stato presentato computo metrico estimativo dei lavori da eseguire in aggiunta a quanto già previsto nella precedente convenzione;

--- che l'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in aggiunta, individuate dal Comune e previste nel Piano di Lottizzazione, risulta, come da computo metrico estimativo, pari ad Euro 38.299,00(Euro trentottomila duecento novantanove /00), stimato sui prezzi del prezzario del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche per la Toscana e l'Umbria;

- che le opere di urbanizzazione saranno realizzate ai sensi dell'articolo 16 comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001, che prevede l'esecuzione diretta delle stesse a carico del titolare del permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 122 comma 8 del Decreto Legislativo n. 163/2006 e successive modifiche;

--- che le opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, dovranno essere completamente ultimate e collaudate;

--- che, nel caso in cui l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della parte privata;

--- che il concessionario si impegna a dare corso a tutte le opere di urbanizzazione e a quanto stabilito dalla presente convenzione cedendo gratuitamente al patrimonio del Comune di Casole d'Elsa, le stesse opere e le aree sulle quali insistono al Comune prima del rilascio dell'agibilità dei fabbricati interessati.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, il signor PRISCO Maurizio, per la società rappresentata PRISPAN S.r.l., proprietaria dei terreni sopra individuati, facenti parte del suddetto comparto edificatorio, nella sua qualità di concessionario e L'Arch. Valeria CAPITANI, per il Comune di Casole d'Elsa, dichiarano quanto segue:

ART. 1 - Impegni della proprietà

Il Comune di Casole d'Elsa, e per esso il suo rappresentante, Arch. Valeria Capitani, autorizza "il concessionario" alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Lottizzazione, funzionali alla successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, salvo conguaglio se del caso.

"Il concessionario" si impegna, per sé, successori ed aventi causa:

- alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano di Lottizzazione, secondo quanto previsto dall'articolo 16 comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001, fermi restando comunque gli obblighi a carico dei soggetti esecutori in materia di sicurezza sul lavoro, di rispetto delle norme in materia di contribuzione sociale ed assistenziale, della norme in materia di regolarità fiscale;

- alla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano di Lottizzazione, necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria;

- alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, nei modi previsti, in sede di rilascio del permesso di costruire dell'edificio;

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate in base all'indicazione delle tavole allegate al progetto depositato agli atti del Comune.

“Il Concessionario” si impegna altresì, per sé e suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune, prima dell'agibilità degli edifici, dette opere unitamente alle aree sulle quali insistono.

ART. 2 - Descrizione delle opere

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare insistono sui terreni di proprietà della società PRISPAN S.r.l., identificati nel Vigente Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, al Foglio 3, con la particella 189 e porzione della particella n. 380.

I terreni interessati da dette opere di urbanizzazione, sopra descritti, e destinati, per una superficie complessiva:

di circa metri quadrati 705 (settecentocinque) a parcheggio pubblico e ad allargamento della sede stradale e di mq. 796,00 (settecentonovantasei/00) ad area permeabile alberata privata (verde privato).-

Le suddette opere di urbanizzazione, indicate nelle tavole del Piano di Lottizzazione nonché nel computo metrico estimativo in atti del Comune, consistono in:

1) realizzazione della zona da adibirsi a parcheggio pubblico e allargamento della sede stradale, completa di massiciata, zanelle,

asfaltatura, autobloccanti e quant'altro necessario alla corretta esecuzione a regola d'arte;

2) fornitura e posa di corpi illuminanti a led per la realizzazione dell'illuminazione pubblica dei parcheggi conformi a quelli recentemente realizzati nel resto del territorio comunale, dotati di telecontrollo. Preliminarmente all'istallazione dovrà essere acquisito il parere della società che gestisce gli impianti di illuminazione pubblica;

3) realizzazione della barriera vegetale da eseguirsi sull'area privata, compreso livellamento del terreno e fornitura e posa in opera di alberature.

4) interrimento della linea telefonica.

Tutte le opere, da intendersi costruite a regola d'arte e conformemente con la normativa vigente, dovranno essere conformi agli schemi e agli elaborati di progetto depositati agli atti del Comune e facenti parte integrante del Piano di Lottizzazione, ai fini dell'ottenimento dei successivi titoli abilitativi.

ART. 3 - Stima delle opere di urbanizzazione primaria e modalità di esecuzione

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi in aggiunta con detta convenzione è stimato, così come da computo metrico in atti del Comune, in Euro 38.299,00 (trentottomila duecento novantanove).

ART. 4- Procedura per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

Il concessionario si obbliga, per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo, alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria suddette e descritte all'articolo 2 del presente atto, secondo le norme tecniche vigenti ed a perfetta regola d'arte.-

ART. 5 - Criteri per la nomina del collaudatore delle opere

“Il Concessionario” dovrà comunicare al Comune la data di inizio dei lavori; contestualmente il Responsabile del Servizio Urbanistica dovrà provvedere a nominare un collaudatore in corso d'opera, individuato fra i tecnici dell'ente o tra professionisti esterni. Saranno posti a carico della "parte privata" gli oneri del collaudatore in corso d'opera ai sensi dell'articolo 102 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

L'importo relativo sarà corrisposto mediante pagamento presso la Tesoreria Comunale entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta scritta dell'Amministrazione.

ART. 6 -Il collaudo delle opere: modalità e documenti obbligatori

Il collaudatore nominato ai sensi dell'articolo 5 dovrà effettuare le verifiche in corso d'opera ed il controllo degli atti contabili redatti dal direttore dei lavori secondo le modalità previste nel capitolato di appalto che le parti danno per letto ed omettano di allegare al presente atto.

Una volta ultimati i lavori la direzione dei lavori dovrà trasmettere al collaudatore i seguenti documenti:

- a) relazione dettagliata sulle opere realizzate;
- b) dichiarazione di conformità delle stesse con quelle previste dal progetto approvato;
- c) certificazione attestante che i materiali usati e le opere realizzate sono conformi alle normative vigenti in materia;
- d) certificato di collaudo degli impianti tecnologici.

Il collaudatore dovrà effettuare il collaudo tecnico-amministrativo e redigere il relativo certificato di collaudo.

I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche.

ART. 7- Varianti in corso d'opera

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, costituiscono automatico aggiornamento della presente convenzione.

Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico, non sarà necessario modificare la presente convenzione.

Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni alla presente convenzione nell'ambito della necessaria variante edilizia.

Si stabilisce, in particolare, che le varianti in corso d'opera che determinino un aumento rispetto alle stime iniziali di progetto non comportano alcun tipo di riconoscimento economico al Comune, che si obbligano a dare ultimate e funzionali le opere previste in progetto ed eventualmente oggetto di variante.

Si stabilisce inoltre che le varianti in corso d'opera che determinino una diminuzione delle opere rispetto alle stime iniziali di progetto comportano l'obbligo a carico del Concessionario di provvedere ad un conseguente riconoscimento economico al Comune, che dovrà essere erogato come conguaglio al collaudo delle opere.

ART. 8 - Contabilità finale e conguaglio

Le opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, dovranno essere completamente ultimate e collaudate.

Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, risultante dalla contabilità, sia inferiore a quello dovuto al Comune, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, sarà effettuato conguaglio dell'importo eccedente, da versare secondo le modalità previste per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico del "Concessionario".

ART. 9 - Cessione delle Aree

Successivamente al collaudo dovrà essere effettuata la stipula dell'atto di cessione delle aree unitamente alle opere di urbanizzazione primaria realizzate, secondo le modalità previste dalla presente convenzione.

Il Concessionario, a mezzo dei propri tecnici, dovrà consegnare la documentazione catastale compresi i tipi di frazionamento necessari, debitamente approvati.

Il proprietario pertanto, come sopra rispettivamente rappresentato e/o presente, si obbliga per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere a titolo gratuito ed a proprie spese, al Comune di Casole d'Elsa le aree, di sua proprietà, su cui ricadono le opere di urbanizzazione e più precisamente: le aree rappresentate nel Vigente Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa, al Foglio 3, con porzione della particella n. 189 per una superficie complessiva di circa metri quadrati catastali 705 (settecentocinque) destinati a parcheggio pubblico ed allargamento sede stradale le quali risultano meglio individuate negli elaborati di progetto depositati al Comune di Casole d'Elsa.-.

Il proprietario si impegna alla realizzazione delle opere in oggetto nei tempi di legge ovvero di validità dei titoli abilitativi.

ART. 10 - Manutenzione delle opere di Urbanizzazione prima del collaudo e cessione delle opere

L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate, secondo le procedure previste dalla presente convenzione, verrà mantenuto, dalla proprietà privata ed aventi causa a qualsiasi titolo dopo fino al collaudo e cessione delle aree.

ART. 11 – Garanzie ed Inadempienze

“La parte privata” ed aventi causa a qualsiasi titolo, per la perfetta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto approvato, si obbliga a prestare garanzia, mediante polizza fidejussoria.

L'importo complessivo della polizza fideiussoria corrisponde all'importo risultante dal computo metrico estimativo per

l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto approvato, maggiorato del 20% (venti per cento).

La polizza potrà avere durata di 3 (tre) anni, tacitamente rinnovabile fino alla liberatoria da parte del Comune.

Qualora, in dipendenza dell'aumento dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'importo della garanzia fidejussoria versata non garantisca la completa ultimazione delle stesse, l'Amministrazione Comunale può richiedere l'integrazione della polizza fidejussoria valutata sulla base dei costi aggiornati.

Le parti danno atto che nella polizza fidejussoria dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna il fideiussore a soddisfare le obbligazioni garantite a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.

La polizza potrà essere totalmente svincolata soltanto ad avvenuta cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria realizzate, secondo le modalità indicate al precedente articolo 9.

Il Concessionario, in caso di inadempienza, è tenuto comunque a rispondere con il proprio patrimonio di tutti gli obblighi assunti anche oltre il costo presunto delle opere di cui all'articolo 3 ed è tenuto alla loro perfetta esecuzione prima dell'attestazione di abitabilità dei singoli edifici.

ART. 12 – Rilascio concessioni

“Il concessionario”, come sopra presente e/o rappresentato, potrà ritirare il permesso di Costruire per la realizzazione dei fabbricati successivamente al rilascio del permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione.

ART. 13 - Disposizioni finali

Tutte le opere di urbanizzazione primana, ancorchè non ultimate, sono assoggettate all'allacciamento di analoghi servizi quando ciò sia ritenuto necessario ed opportuno ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso che "la parte privata", o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, non abbiano provveduto nel termine previsto dal permesso di costruire relativo alle infrastrutture primarie, alla completa

ultimazione delle opere, l'Amministrazione comunale, previa intimazione con assegnazione del termine di 2 (due) mesi, ha la piena facoltà di sostituirsi al proprietario stesso nella esecuzione delle opere mancanti, avvalendosi della polizza fidejussoria, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei proprietari e con il pieno diritto di adire a vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti la garanzia fidejussoria come sopra costituita.

Gli aventi causa, a qualunque titolo, dei concessionari richiedenti dovranno, entro 6 (sei) mesi dal trasferimento a loro nome della proprietà interessata dalla odierna convenzione, rendere edotta l'Amministrazione comunale, indicando il proprio domicilio. Qualora il passaggio di proprietà avvenga "inter vivos" tale obbligo spetterà anche all'alienante.

Il rappresentante del Comune prende atto delle obbligazioni sopradescritte ed assunte dal Sig. PRISCO Maurizio quale procuratore speciale della società PRISPAN S.R.L., dichiarando che, dopo la produzione al Comune della copia autentica della presente convenzione, debitamente registrata e trascritta a cura della parte richiedente e della polizza fidejussoria di cui sopra verrà rilasciato il permesso di Costruire relativo all'infrastrutture primarie e dato inizio ai lavori previsti per l'attuazione della zona oggetto dell'intervento.

La presente convenzione si intende rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, in confronto ai quali il Comune deve essere lasciato completamente indenne sia dal "concessionario" che dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e con l'obbligo da parte dei proprietari della aree oggetto dell'intervento, di risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione e dalla presenza delle opere di urbanizzazione oggetto del presente atto.

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa esplicito riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.

ART. 14 – Agevolazioni tributarie

A norma del disposto dell'articolo 20 della legge 28 febbraio 1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, si richiede la

registrazione a tasa fissa e le altre agevolazioni tributarie previste dal D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

ART. 15 – Spese contrattuali

Le parti prendono atto che tutte le spese contrattuali del presente atto sono a carico dell'utilizzatore del Contratto di leasing, Società Società PRISPAN s.r.l con sede in Casole d'Elsa, Località il Piano, con atto del 13/04/2001, come in premessa specificato, nessuna esclusa od eccettuata.

Richiesto io Segretario Comunale rogante ho ricevuto il presente atto, non in contrasto con l'ordinamento giuridico, formato e stipulato in modalità elettronica, da me redatto, con l'ausilio di persona di mia fiducia, mediante l'utilizzo ed il controllo, tramite personale informatico di fiducia, degli strumenti informatici, su numero facciate per intero più righe della _____ a video, che ho letto alle parti, le quali, a mia richiesta, lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo approvano, senza riserve e lo sottoscrivono a margine in ogni singolo foglio.

f.to p. IL COMUNE Arch. Capitani Valeria

f.to p. IL CONCESSIONARIO Sig.re PRISCO Maurizio

IL SEGRETARIO GENERALE Avv. ANGELO CAPALBO