

Comune di Monteriggioni

PIANO ATTUATIVO

PARCO ATTREZZATO DI UOPINI (RI29)
NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
(NI37)

SCHEMA DI CONVENZIONE

(All. A12)

Convenzione per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica nell'area dei Comparti NI37 e RI29 sorretta dal Piano Attuativo come da previsione dello strumento Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 32 del 09.05.2018

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno ... del mese di ... in ...,, Notaio/Segretario comunale, iscritto al Collegio Notarile, senza l'assistenza dei testimoni, alla quale i comparenti infrascritti hanno rinunciato di comune accordo e con il mio consenso, sono presenti i Signori:

- CAPITANI ARCH. VALERIA, nata a Siena il 21 novembre 1974, domiciliato per la carica in Monteriggioni, presso il Municipio, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile dell'Area Assetto del territorio ente, e come tale, in nome, conto e rappresentanza del **"COMUNE DI MONTERIGGIONI"**, con sede in Monteriggioni, località Colonna, codice fiscale 00224550525, nominato con Decreto del Sindaco numero 28 del 31.07.2020 ed in esecuzione alla Deliberazione del Consiglio Comunale numero __ del _____ 2020 esecutiva ai sensi di legge con ala quale è stato approvato lo schema della presente convenzione e dato incarico alla suddetta di stipulare per conto dell'Ente, di seguito il Comune;

- _____, nato _____ il _____ domiciliato per la carica a Siena, via _____, _____, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Delegato e come tale legittimo rappresentante con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della società _____ con sede in _____, via _____ capitale sociale di Euro _____ (_____ virgola zero zero), iscritta al Registro delle Imprese di Siena con il numero di codice fiscale _____ ed al R.E.A. con il numero SI-_____, a _____ quanto appresso autorizzato con _____ di seguito il concessionario;

Detti comparenti della cui identità personale e piena capacità giuridica io Notaio/Segretario comunale sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, in virtù del quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che l'area posta nel Comune di MONTERIGGIONI in Località Uopini distinta al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio di Mappa n. 88 con le seguenti particelle 28, 33, 38, 113, 117, 404, 485, 561, 619, 620, 621, 622, 629, 630 identificata dal Regolamento Urbanistico come Area di Riqualificazione e completamento dei tessuti esistenti RI 29 di cui all'art. 30 delle NTA del vigente R.U. e che l'area distinta al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio di Mappa n.88 con le seguenti particelle: 28, 485, 619, 630, 631 identificata dal Regolamento Urbanistico come Area di Integrazione e Completamento dei

tessuti esistenti NI 37 di cui all'art. 30 bis delle NTA del RU sono di proprietà di:

- Associazione Donatori di Sangue di Uopini, Braccio e zone limitrofe porzione delle particelle contraddistinte al Foglio di Mappa n. 88 particelle n. 404, 485, 620, 621, 629 e 630.
- Sig.ri Barilla' Maria Pina e Pollini Alfeo porzione contraddistinta al Foglio di Mappa n. 88 particelle n. 33, 38, 113 e 117.
- Tenuta di Uopini s.r.l. porzione delle particelle contraddistinte al Foglio di Mappa n. 88 particelle n. 28, 619 e 622.
- Comune di Monteriggioni porzione della particella contraddistinta al Foglio di Mappa n. 88 particelle n. 561, 631.
- che le parti Sig.ri Barilla' Maria Pina e Pollini Alfeo e Tenuta di Uopini s.r.l. hanno sottoscritto una liberatoria con cui, autorizzando il rappresentante legale dell'Associazione Donatori di Sangue di Uopini a sottoscrivere per loro conto il Piano Attuativo e la presente Convenzione.
- che in 29.06.2018 con nota acquisita al protocollo del Comune di Monteriggioni al n.10462 è stata depositata dall'Associazione Donatori di Sangue di Uopini, nella qualità di proprietari, istanza di variante al Piano Urbanistico Attuativo approvato con D.G.C. n. 119 del 10.07.2012, alla quale ha fatto seguito l'inoltro di documentazione integrativa in data 15.01.2019, prot. n. 898.
- che in data 21.02.2019 è stato avviato il procedimento per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.22 della L.R.T. 10/2010 10 e dell'art. 12 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e attivate le consultazioni con i soggetti competenti in materia ambientale
- che, visti e valutati i pareri pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale consultati ai sensi e nei tempi di cui al co.3 dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010 e s.m.i., in data 28.03.2019, l'Autorità competente in materia di VAS ha emesso il provvedimento di verifica escludendo il Piano Urbanistico Attuativo dalla procedura di VAS.
- che in data 06.09.2019, con prot. 14500, è stata richiesta alla Regione Toscana la convocazione della Conferenza di servizi ai sensi del c. 3 dell'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR, con valenza di Piano Paesaggistico;
- che in data 14.02.2020 con verbale n. 4 il progetto è stato esaminato dalla Commissione paesaggistica Edilizia riportando il seguente parere: "(...)favorevole: l'integrazione al Piano attuativo Parco attrezzato di Uopini (RI29) Nuovo insediamento residenziale (RI37) di cui alla P.E. n. 272-PA/2018 è stato ritenuto compatibile con il contesto paesaggistico in cui si trova rispetto agli interventi

già proposti ai materiali di finitura riportati in progetto e allo studio delle mitigazioni proposte(...)”;

- che in data 15.06.2020 con prot. nr. 8673, la Direzione Urbanistica e Politiche abitative - Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Toscana, ha convocato la Conferenza di Servizi ex c. 3 dell'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR per il giorno 006.07.2020, anticipata poi al giorno 06.07.2020 con nota prot. nr.9299 del 23.06.2020.

- che in data 06.07.2020 si è svolta in modalità di video-conferenza la Conferenza di Servizi ex c. 3 dell'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR. La conferenza si è conclusa con la sospensione dei lavori della conferenza e la convocazione della successiva seduta in data 14.09.2020, sempre in modalità video-conferenza, per adeguare gli elaborati progettuali al parere ed alle indicazioni della Soprintendenza, così come riportato nel Verbale stesso inviato dalla Direzione Urbanistica e Politiche abitative - Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Toscana in data 27.07.2020 con prot. nr. 11049.

- che in data 14.09.2020 si è svolta in modalità di video-conferenza la Conferenza di Servizi ex c. 3 dell'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR. La conferenza si è conclusa favorevolmente con le prescrizioni riportate nel Verbale;

- che in ragione a quanto sopra, considerato che il Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi dell'art.109 della L.R.T. 65/2014, è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. A1-v - Inquadramento generale;
- Tav. A2-v - Planimetria generale Stato Attuale;
- Tav. A.3-v_NUOVA SOLUZIONE AGOSTO 2020 - STATO DI PROGETTO;
- Tav. A4-v - Valutazione di Intervisibilità_OTT.2020;
- Tav. A5-v - Planivolumetrico_OTT.2020;
- Tav. A6/1-v_BIS - Tipologie insediative - Insediamento residenziale_OTT.2020;
- All. A7 - Relazione Tecnica Descrittiva_OTT.2020;
- All. A8.1 - Documentazione Fotografica
- All. A8.2 - Documentazione Fotografica_OTT.2020;
- All. A9 - Norme Tecniche di Attuazione_OTT.2020;
- All. A10 - Indagine geologica preliminare Parco Attrezzato RI29;
- All. A10.1 - Integrazione all' indagine geologica preliminare Parco Attrezzato RI29; (già presente nel Piano Attuativo approvato con Del. G.C. n° 119 del 10.07.2012);
- All. A10.2 - Indagine geologica preliminare Area Oliveta NI37;
- All. A10.3 - Indagine geologica preliminare Area Oliveta NI37-integrazione;
- Relazione geologica_Integrazione Gen.19;
- All. A11-v - Fasi di intervento_OTT.2020;

- All. A12 - Schema di Convenzione Tipo;
- All. A13 - Relazione Tecnico Agronomica_AGO.2020;
- Tav. B1-v - Urbanizzazione Parco di Uopini_OTT.2020;
- Tav. B2-v - Urbanizzazione Insediamento residenziale_OTT.2020;
- All. B3 - Urbanizzazione Computo Metrico;
- All. B4-v - Tavola delle cessioni_OTT.2020;
- che il predetto Piano di Lottizzazione e lo schema della presente Convenzione sono stati approvati con deliberazione del Consiglio Comunale di Monteriggioni in data numero ...;
- che il piano attuativo è corredato dallo schema delle opere di urbanizzazione e dal relativo computo metrico estimativo;
- che l'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risulta, come da computo metrico estimativo, pari ad € 87'238,71 (Euro ottantasettemiladuecentotrentotto/71), stimato sulla base dei prezzi di Mercato per opere similari dal tecnico redattore del Piano;
- 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;
- 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 Monteriggioni, le stesse opere e le aree sulle quali insistono al Comune prima del rilascio dell'agibilità dei fabbricati interessati.

TUTTO CIO' PREMESSO ED APPROVATO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto le parti, come sopra rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1. PREMESSE

Il Concessionario, ed il comune di Monteriggioni per il suo Rappresentante come sopra indicato approvano le premesse della presente Convenzione.

ART. 2. DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione è valida per anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di trascrizione nei Registri Immobiliari.

ART. 3. Impegni del Concessionario

Il Comune di Monteriggioni, 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 all'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, delle norme in materia di regolarità fiscale;

- 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. 4. Descrizione delle opere

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare insistono sui terreni di proprietà della società _____, identificati nel Vigente Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, al Foglio 88 con le particelle 630 e 561.

I terreni interessati da dette opere di urbanizzazione, sopra descritti, sono destinati, per una superficie complessiva: di circa metri quadrati 295 (Duecentonovantacinque) a parcheggio pubblico e di mq. 390,00 (Trecentonovanta/00) a verde pubblico. Le suddette opere di urbanizzazione, indicate nelle tavole del Piano di Lottizzazione nonché nel computo metrico estimativo in atti del Comune, consistono rispettivamente in:

1) realizzazione della zona da adibirsi a parcheggio pubblico, completa di pavimentazione, regimazione delle acque, illuminazione pubblica e quant'altro necessario alla corretta esecuzione a regola d'arte;

2) realizzazione di percorsi ed aree di sosta con illuminazione pubblica, compreso livellamento del terreno ed eventuale fornitura e posa in opera di alberature.

Dette opere dovranno essere ultimate entro e non oltre la data di comunicazione di fine lavori afferente il permesso a costruire rilasciato dell'intervento IE3.

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, i quali in fase di progetto esecutivo potranno subire lievi modifiche.

Le risultanze definitive delle aree da cedere saranno quelle derivanti dagli atti di frazionamento da redigere a cura dei lottizzanti.

Al momento del collaudo sarà accertata la buona e regolare esecuzione delle opere, la corrispondenza di questi con i progetti approvati ed il regolare funzionamento degli impianti e dei servizi.

L'Amministrazione Comunale, proceduto al collaudo delle opere, si impegna ad acquisire le aree e gli impianti di urbanizzazione primaria entro il termine di mesi tre.

Dopo l'avvenuta cessione, in assenza di contestazioni, si provvederà allo svincolo della cauzione.

ART. 5. 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 4 del presente atto, secondo le norme tecniche vigenti ed a perfetta regola d'arte.

ART. 6. Stima delle opere di urbanizzazione primaria e modalità di esecuzione

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi è stimato, così come da computo metrico in atti del Comune, in come da computo metrico estimativo, pari ad € 87'238,71 (Euro ottantasettemiladuecentotrentotto/71), stimato sulla base dei prezzi di Mercato per opere similari.

ART. 7. Fine lavori

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. 10 - Manutenzione delle opere di Urbanizzazione prima della 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 fino al collaudo e cessione delle aree.

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 Monteriggioni 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 Monteriggioni, al Foglio __, con le particelle n. _____ per una superficie complessiva di circa metri quadrati catastali ____ (____). Il proprietario si impegna alla realizzazione delle opere in oggetto nei tempi di legge ovvero di validità dei titoli abilitativi.

ART. 8. TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

Tutti gli impegni assunti con la presente convenzione hanno validità per i lottizzanti ed eventuali aventi causa. I lottizzanti, nel caso di cessione dell'area edificabile, si impegnano ad inserire nell'atto di trasferimento, da riportare pure nella nota di trascrizione, apposita clausola in cui l'acquirente dichiara di ben conoscere il contenuto della presente Convenzione accettandone i relativi effetti formali e sostanziali. Copia autentica dovrà essere inviata al Comune di MONTERIGGIONI, a mezzo di lettera raccomandata.

ART. 9. RILASCIO DEI PERMESSO A COSTRUIRE

I Permessi di Costruire per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano potranno essere rilasciati a seguito della stipula della presente convenzione. I permessi di costruire degli interventi edilizi potranno essere rilasciati a seguito del rilascio del permesso delle opere di urbanizzazione primaria e potranno essere eseguite contestualmente. I lavori relativi ai permessi di costruire dovranno avere inizio ed essere ultimati ai sensi di legge, assicurando altresì che le opere di urbanizzazione primaria siano ultimate entro e non oltre la data di comunicazione di fine lavori ed attestazione di agibilità afferente la costruzione IE3.

Contestualmente e/o entro i termini di legge dalla fine dei lavori dovrà essere presentata attestazione di agibilità di ciascuna unità immobiliare, purchè sia stato effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione.

ART. 10. 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 che determinino un aumento rispetto alle stime iniziali di progetto non comportano alcun tipo di riconoscimento economico al Comune, che si obbliga 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. 11. CONTROVERSIE

Le controversie che dovessero insorgere nell'applicazione ed interpretazione della presente convenzione sono di competenza del Tribunale di Siena ad eccezione delle controversie che hanno ad oggetto valutazioni strettamente tecniche e per le quali si ricorrerà ad un collegio arbitrale (composto da tre arbitri, nominati uno da ciascuna delle parti che vi provvedono ed il terzo, avente funzioni di Presidente dai primi due) fatte salve diverse ed inderogabili disposizioni di legge. Gli arbitri giudicheranno secondo equità, senza formalità di procedura, in via irrituale e con giudizio inappellabile.

ART. 12. 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. 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. 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.

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 tassa 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 Concessionario, come in premessa specificato, nessuna esclusa od eccettuata.

Richiesto io Segretario Comunale/Notaio 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