

N. Repertorio N. Raccolta

CONVENZIONE URBANISTICA

per la realizzazione degli interventi di trasformazione
urbanistica nell'area del Comparti TU25 sorretta dal Piano
Attuativo

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi ____ il giorno ____ del mese di ____

In Monteriggioni, località Colonna, in un ufficio del comune
di Monteriggioni.

Avanti a me _____, Notaio/ Segretario _____,
sono comparsi i Signori:

- _____, nat_ a _____ il _____, domiciliat_
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 e Attività
Produttive, e come tale, in nome, conto e rappresentanza del
"COMUNE DI MONTERIGGIONI", con sede in Monteriggioni, località
Colonna, codice fiscale 00224550525, tale nominata con Decreto
del Sindaco numero ____ del _____, in esecuzione alla
Deliberazione del _Consiglio Comunale numero del
_____, con la quale è stato approvato lo schema
della presente convenzione;

- _____, nato a _____ il
_____, domiciliato per la carica in Siena, ove

appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e come tale legittimo rappresentante con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della società "_____ " con sede in _____, via _____, capitale sociale di Euro _____(_____), iscritta al Registro delle Imprese di Siena con il numero di codice fiscale _____ ed al R.E.A. con il numero _____a quanto appresso autorizzato dal vigente statuto sociale; di seguito denominata "concessionaria".

Comparenti della cui identità personale, qualifica e rappresentanza, io Notaio sono certo, i quali,

PREMESSO

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 Montarioso distinta al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio di Mappa n. 90 con le seguenti particelle 1085-1086-1087-1088 - 1089 e foglio di mappa n.88 con le seguenti particelle 659 e 660, è identificata dal Regolamento

Urbanistico vigente come Area di trasformazione "TU25"
disciplinata dall'art. 31 delle N.T.A è di proprietà di:

- Terra Toscana srl con sede in Siena C.F. 01293680524;
- che in data _____ con nota acquisita al protocollo del Comune di Monteriggioni ai n. _____ è stata depositata dalla Società Terra Toscana S.r.l., istanza di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo del comparto TU25 in località Montarioso;
- che in data _____ 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 03.07.2020, l'Autorità competente in materia di VAS ha emesso il provvedimento di verifica escludendo il Piano Urbanistico Attuativo dalla procedura di VAS di cui alla Determinazione dell'Area Lavori pubblici n. _____;
- che in data _____, con prot. _____, 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 _____ con prot. nr. _____, la Regione ha comunicato la convocazione della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 23 c.3 della Disciplina del PIT con valenza di PPR per il giorno _____;

- che il predetto Piano attuativo e lo schema della presente Convenzione sono stati approvati con deliberazione del Consiglio Comunale di Monteriggioni numero del
...;

- che il piano attuativo è corredato dallo schema delle opere di urbanizzazione e dal relativo computo metrico estimativo;

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

- _____
- _____
- _____

- che l'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risulta, come da computo metrico estimativo, pari ad € _____ (Euro _____/00), 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;

- che con la presente Convenzione vengono confermati detti obblighi;

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, _____, autorizza "il concessionario" alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano attuativo, 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 attuativo, 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 identificati nel Vigente Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, al Foglio 90 con le particelle 1085 - 1086-1087-1088 (parte)-1089 e foglio di mappa n.88 con le seguenti particelle 659 e 660.

I terreni interessati da dette opere di urbanizzazione, sopra descritti, sono destinati, per una superficie complessiva: di circa metri quadrati 1006,50 (millezerosei/50) a viabilità pubblica, 337,00 (trecentotrentasette/00) a parcheggio pubblico e di mq. 600,00 (seicento/00) a verde pubblico.

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

- 1) realizzazione della viabilità pubblica, completa di pavimentazione, regimazione delle acque, illuminazione pubblica e quant'altro necessario alla corretta esecuzione a regola d'arte;

2) 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;

3) sistemazione dell'area verde pubblico.

Dette opere dovranno essere ultimate entro e non oltre la data di comunicazione di fine lavori afferente il primo permesso a costruire rilasciato all'interno del comparto dell'area TU25.

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 attuativo, 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.

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

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.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi è stimato, così come da computo metrico in atti del Comune in € _____ (Euro _____/___), stimato sulla base dei prezzi di Mercato per opere similari.

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. I Proprietari pertanto, come sopra

rappresentati, si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere a titolo gratuito ed a proprie spese, al Comune di Monteriggioni le aree, di loro proprietà, su cui ricadono le opere di urbanizzazione.

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 per gli interventi edilizi.

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

ART. 10. 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. 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. 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 è tenuto alla perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione prima dell'attestazione di abitabilità dei singoli edifici.

ART. 12. Disposizioni finali

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

ART. 13. 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