

COMUNE DI SOVICILLE
Prov. Siena

PIANO ATTUATIVO
PA08.04 del P.O.

in VARIANTE al PdL "Via G. da Verrazzano"

BOZZA DI CONVENZIONE

PROGETTISTI:

Arch. Alberto Carapelli

Geom. Oliva Perlati

COMMITTENTE :

ECO IMMOBILIARE s.r.l.

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE
DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "VIA G. DA VERRAZZANO"
COMPARTO - PA 08.04 fraz. S.Rocco a Pilli**

**COMUNE DI SOVICILLE
Provincia di Siena**

I sottoscritti:

- **Oliva Perlati** (c.f. PRL LVO 70A52 G698G) nata a Priverno (LT) il 12.01.1970 e residente in Via dell'Oliveta n. 115/B, fraz. Ville di Corsano, Monteroni d'Arbia (SI), non in proprio ma in qualità di Amministratore Unico della Società ECO IMMOBILIARE S.R.L., con sede in Sovicille, fraz. S.Rocco a Pilli, Piazza V. De Gama n. 17, c.f. e p.iva 01550030520 di seguito denominata "SOGGETTO ATTUATORE";
- Sig.ra **Giuliana Galeotti Ottieri della Ciaia** <omissis>;
- **Ing. Pallini Rossana** nata a Siena il 27.07.1962 domiciliata per la carica presso la casa comunale, in Sovicille Piazza Marconi n. 1, non in proprio, ma in qualità di Funzionario Responsabile dell'Area Governo del Territorio del Comune di Sovicille, di seguito indicato come "COMUNE", con sede in Sovicille, Piazza Marconi n. 1, C.F. 00114630528, che qui interviene in nome e per conto e nell'interesse esclusivo dell'Ente che rappresenta, autorizzata quanto infra in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. del e n. del allegate sotto la lettera "B" e "C" al presente atto e che la stessa Pallini Rossana dichiara esecutive ai sensi di legge.

PREMESSO:

- che la Società ECO IMMOBILIARE s.r.l., come sopra rappresentata, si sostituisce alla SAN ROCCO COSTRUZIONI s.r.l. in forza di atto di Scissione stipulato in data 27.01.2022 Rep. n. 30120;
- che le sedi ed i domicili come sopra riportati per le parti identificano il rispettivo domicilio fiscale delle stesse;
- che il vigente Piano Operativo del Comune di Sovicille, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 26.06.2021, divenuto efficace decorsi trenta giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT, avvenuta in data 06/10/2021 al n. 40 Parte Seconda, individua nella TAV. PO05, una "Zona di completamento della lottizzazione residenziale, con implementazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici e strada di

accesso", da attuarsi tramite Piano Attuativo con sigla PA 08.04. Quest'ultimo è disciplinato dall'art. 133bis delle Norme Tecniche di Attuazione nel quale vengono indicate le destinazioni d'uso, il dimensionamento e le disposizioni specifiche e dalla Tav. PO.05 che ne definisce il perimetro, il posizionamento del Verde pubblico, del Parcheggio e della strada di accesso, , nonchè i parametri edilizi, come di seguito sinteticamente riportati:

- Destinazione d'uso : residenziale
- Area di intervento : 16636 mq (compresi quelli dei lotti già edificati)
- S.E. massima (in aggiunta a quanto già realizzato) : 2.600,00 mq.
- Numero di alloggi massimo : 28
- Numero piani : 2
- Indice di copertura massimo : 0.30

- che è già stato adottato e approvato un Piano di Lottizzazione, per il quale era stata stipulata una Convenzione in data 07.02.2006, Repertorio n. 35927/8459, trascritto a Siena il 02.03.2006 al n. 1323 di formalità, a favore del Comune di Sovicille relativo all'urbanizzazione dell'area oggetto del PdL;

- che il SOGGETTO ATTUATORE ha presentato un Piano Attuativo in Variante al Piano di Lottizzazione (PdL) approvato nel 2006, a firma dell'Arch. Alberto Carapelli e della Geom. Oliva Perlati, esteso all'area oggetto di PdL, come da TAV. PO05 del Piano Operativo, per poter procedere al completamento ed implementazione delle Opere di Urbanizzazione, nonchè all'edificazione del rimanente comparto;

- che i terreni, posti in fraz. S.Rocco a Pilli - Sovicille (Si), di cui al Piano Attuativo in Variante al PdL. risultano censiti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Sovicille al foglio n. 80, p.lle n. 574 - 948 – 950 (in parte) - 952 - 954 - 956 - 960 - 1059 – 1060- 1061 - 1075 – 1076 (in parte) – 1078 (in parte) - 1080 -957 parte per una superficie complessiva di mq. 16894 (sedicimilaottocentonovantaquattro);

- che la soc. ECO IMMOBILIARE srl è proprietaria a titolo esclusivo solo di una parte di tali terreni (e segnatamente di quelli censiti al Catasto Terreni del Comune di Sovicille al foglio n. 80, p.lle n. 574 948 – 950/parte - 952 - 954 - 956 - 960 - 1075 – 1076/parte – 1078/parte - 1080 della superficie complessiva di mq. 11.874,00) a confine con il Condominio Via G. da Verrazzano-Via F. Magellano, con i terreni della Sig.ra Galeotti Ottieri della Ciaia, salvo se altri;

-che la Sig.ra Giuliana Galeotti Ottieri della Ciaia è proprietaria del terreno distinto al Fg. n. 80 part. n. 957 a confine con i terreni della ECO IMMOBILIARE s.r.l., salvo se altri,

interessato per soli mq 67 al piano attuativo in oggetto;

- che della restante parte dei terreni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille al Foglio 80 particelle 1059, 1060, 1061 sono proprietari terzi soggetti;

- che, il Piano Attuativo per il *"completamento della lottizzazione residenziale con implementazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici e strade di accesso"* previsto dall'art. 133bis delle N.T.A. al P.O., depositato dalla Soc. ECO IMMOBILIARE srl in data 18/12/2022 prot. 14756 interviene soltanto sui terreni di proprietà della medesima nonché su una superficie di terreno, di proprietà della sig.ra Giuliana Galeotti Ottieri della Ciaia (contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Sovicille al foglio n. 80, p.lle n. 957/parte di circa mq 67) con riguardo alla quale, in ogni caso, la ECO IMMOBILIARE s.r.l. è fornita di specifica delega ed autorizzazione rilasciata dalla predetta sig.ra Giuliana Galeotti Ottieri della Ciaia;

- che in data 4/03/2024, in forza della deliberazione Giunta Comunale n. 9 del 21/02/2024, è stato sottoscritto Accordo Procedimentale rep. 22 tra il Comune di Sovicille e la soc. ECO IMMOBILIARE srl, come sopra rappresentata, che allegato alla presente per formarne parte integrante e sostanziale, finalizzato alla possibilità di presentare la proposta di Piano di Lottizzazione, senza il coinvolgimento di terzi soggetti (le cui superfici di terreno non sono interessate, giustappunto, da alcun intervento), ad eccezione della sig.ra Giuliana Galeotti Ottieri della Ciaia che, ha rilasciato specifica delega/autorizzazione, con riguardo alla zona contrassegnata con la sigla PA08.04 ed ai fini del *"completamento della lottizzazione residenziale con implementazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici e strade di accesso"* previsto dall'art. 133bis delle N.T.A. al P.O.;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Disposizioni preliminari

La narrativa che precede nonché ogni documento allegato formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - Obblighi generali

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna ad assumersi integralmente tutti gli oneri e tutti i costi, nessuno escluso ed eccettuato di cui alla Convenzione del 07.02.2006 Rep. 35920, e relativa al PdL approvato nel 2006 con Delibera del C.C. n. 16 del 03.02.2006,

compatibilmente con le norme sopravvenute con il nuovo Piano Operativo vigente;

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna, altresì, sin d'ora ad assumersi integralmente tutti gli oneri e tutti i costi, nessuno escluso ed eccettuato, per il *"completamento della lottizzazione residenziale con implementazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici e strade di accesso"* di cui all'art. 133bis delle N.T.A. al P.O. e, dunque, si impegna sin d'ora ad assumersi integralmente tutti gli oneri e tutti i costi, nessuno escluso ed eccettuato, relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'edificato residenziale consentito nella zona PA08.04 nonché relativi sia *"alla realizzazione e cessione gratuita al Comune di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 2.400 mq e di verde pubblico (Sv) per una superficie minima di 3.400 mq"* sia alla *"realizzazione e cessione gratuita al Comune di strada di lottizzazione per una lunghezza minima di 130 ml"*: il tutto secondo quanto previsto dal cit. art. 133bis.

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante fino a suo completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del COMUNE ai sensi della presente convenzione.

Art. 3 - Oggetto della convenzione

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei reciproci rapporti ed obblighi fra il COMUNE ed il SOGGETTO ATTUATORE, per la realizzazione degli interventi previsti dalla Variante al Piano di Lottizzazione "Via G. da Verrazzano - Comparto PA 08.04 su area distinta al Catasto Terreni al foglio n. 80, p.lle n. 574 948 – 950/parte - 952 - 954 - 956 - 960 - 1075 – 1076/parte – 1078/parte – 1080 – 957 parte, così come individuati negli elaborati tecnici allegati alla Variante al PdL.

La Variante al PdL approvato dalla conferenza dei servizi, ai sensi dell'art. 23 comma 3 della disciplina del PIT, tra Regione Toscana, Soprintendenza Archeologica , Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Siena, Grosseto e Arezzo, Provincia di Siena e Comune di Sovicille, in data 2/02/2024, con verbale trasmesso in data 9/02/2024 prot. 2882, è composta dai seguenti elaborati progettuali depositati agli atti presso il Comune di Sovicille, tutti ben noti ai sottoscritti e che, benché non allegati al presente atto, né costituiscono parte integrante e sostanziale:

- N.T.A. Variante al PdL.
- Relazione Tecnica

- Computo Metrico Estimativo (OdU da completare e implementare)
- Computo Metrico Estimativo (OdU realizzate dal 2008 ad oggi)
- Relazione Geologica
- Relazione Tecnica Verifica L. 13'/89
- Documentazione Catastale
- Bozza di Convenzione
- Relazione Geologica

Tav. 1:	Estratto catastale e previsioni di PrG.
Tav. 3:	Progetto planimetrico con indicazione dei lotti - Stato Concessionato
Tav.3b:	Progetto planimetrico con indicazione dei lotti - Stato Modificato
Tav.3c:	Progetto planimetrico con indicazione dei lotti - Stato Sovrapposto
Tav. 4:	Sezioni Ambientali - Stato Modificato
Tav. 5:	Tipologie C1-C2-D1-D2
Tav. 6:	Plani volumetrico - Stato Modificato
Tav. 7:	Verifica Parametri Edilizi Tip. C1-C2-D1-D2
Tav.8b:	Verifica L.R.T. 230/'94 riferita all'intero comparto e ai singoli lotti
Tav.8c:	Verifica L.R.T. 122/'89 riferita all'intero comparto e ai singoli lotti
Tav. 9:	Parcheggio - Stato Concessionato
Tav. 9b:	Parcheggio - Stato Modificato
Tav. 9c:	Parcheggio - Stato Sovrapposto
Tav.10:	Verde Pubblico Stato Concessionato
Tav.10b:	Verde Pubblico - Stato Modificato
Tav.10c:	Verde Pubblico - Stato Sovrapposto
Tav.11:	Strada - Stato Concessionato
Tav.11b:	Strada - Stato Modificato
Tav.11c:	Strada - Stato Sovrapposto
Tav.12:	Fornitura Servizi vari - Stato Modificato
Tav.13:	Condotta acque bianche
Tav.14:	Condotta acque nere
Tav.15:	Schema Illuminazione pubblica
Tav.16:	Aree da cedere al Comune
Tav.17:	Documentazione fotografica
Tav.18:	Particolari opere di urbanizzazione

Tav. 22: Sezioni Ambientali - Stato Sovrapposto (riferito allo stato attuale e non al Pdl approvato)

Tav.28: Rendering

Tav.29: Verifica L. 13/1989

Tav.30: Superficie Coperta

Fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, i seguenti documenti i quali vengono allegati al presente atto sotto le lettere "B" e "C" in copia autentica, previa lettura da parte dei sottoscritti tutti:

- Delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ relativa all'adozione secondo procedure previste dalla L.R. Toscana n. 65/2014 , della Variante al PdL afferente la zona territoriale omogenea, individuata nella Tav. PO05 del Piano Operativo.

- Delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ relativa all'approvazione secondo procedure previste dalla L.R. Toscana n. 65/2014 della Variante al PdL afferente la zona territoriale omogenea, individuata nella Tav. PO05 del Piano Operativo.

Art. 4 – Opere di urbanizzazione

Il SOGGETTO ATTUATORE, ai sensi dell'art. 191 della L.R. n. 65/2014 e art. 16 DPR 380/2001, si impegna per sè e per loro successori od aventi causa a qualsiasi titolo ad eseguire nell'area sopra indicata, le opere di urbanizzazione primaria connesse previste negli elaborati progettuali componenti il Piano Attuativo in Variante al PdL e precisamente:

- completamento ed implementazione degli spazi da destinare a verde pubblico per una superficie complessiva di circa mq. 3.450,00, meglio descritti nella TAV. 10b Verde Pubblico - Stato Modificato, allegata alla Variante al PdL, fatte salve eventuali variazioni derivanti dal frazionamento che verrà redatto prima del trasferimento al COMUNE;

- esecuzione delle opere infrastrutturali a servizio della residua area edificabile come canalizzazioni elettriche, telefoniche, gas, acqua potabile e sistema fognature acque bianche e nere, così come meglio descritto nella TAV. 12 Fornitura servizi vari - TAV. 13 Fognatura acque bianche - TAV. 14 Fognatura acque nere;

- prosecuzione della strada Via F. Magellano, da cedere al COMUNE, per una lunghezza complessiva di circa m 230 in parte già realizzati, come descritto nella TAV. 11b Strada Stato Modificato, allegata al Piano Attuativo;

- completamento e implementazione dei Parcheggi Pubblici, per una superficie complessiva pari a mq. 2.420,00, rappresentati nella TAV. 9b Parcheggi - Stato

Modificato, allegata alla Variante al Pdl, fatte salve eventuali variazioni derivanti dal frazionamento che verrà redatto prima del trasferimento al COMUNE;

Le opere di urbanizzazione primaria, saranno meglio descritte e dettagliate nel progetto definitivo ed esecutivo o solo esecutivo, secondo la normativa che risulterà in quel momento vigente per le opere pubbliche.

Tutti i progetti delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere redatti da professionisti abilitati al riguardo, incaricati dal SOGGETTO ATTUATORE, i quali dovranno attenersi scrupolosamente alle prescrizioni fornite dal COMUNE nonché dai soggetti incaricati della gestione delle suddette opere una volta realizzate e collaudate.

La suddetta progettazione, da eseguirsi nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia, verrà verificata dal COMUNE nonché dai soggetti incaricati di gestire le reti dei vari sottoservizi (acquedotto, reti fognarie, reti telefoniche, reti elettriche e del gas).

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite da soggetti in possesso sia dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 sia delle necessarie qualificazioni previste dal cit. D.Lgs. e dal relativo regolamento di attuazione con riguardo all'esecuzione delle opere pubbliche (e comunque previste dalla normativa vigente al momento della loro esecuzione) e saranno eseguite previo rilascio del necessario titolo abilitativo.

L'affidamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione è a carico del SOGGETTO ATTUATORE ai sensi dell'art. 13 comma 7 e all. I.12 art. 5 D.Lgs 36/2023.

I nominativi degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria, se diversi dal SOGGETTO ATTUATORE, e le verifiche condotte per comprovare i requisiti di ordine morale, tecnici ed economici, dovranno essere comunicati al COMUNE prima dell'inizio dei lavori stessi.

Gli elaborati costituenti la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere forniti al COMUNE sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico- informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate ed ai capisaldi catastali.

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria sarà individuato al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo, utilizzando, per la redazione dell'elenco prezzi e del computo metrico estimativo, il Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana (riferito al suddetto periodo), salvo prezzi non compresi per i quali potranno essere utilizzati altri

prezzari in uso nell'area regionale e concordati con il COMUNE o in mancanza, da fare oggetto di apposita analisi.

Il SOGGETTO ATTUATORE sarà tenuto a consegnare al COMUNE tutta la documentazione contabile e fiscale di cui sopra. Qualora gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati secondo le tabelle ed i parametri in vigore al tempo del rilascio del relativo titolo abilitativo, dovessero risultare superiori al costo delle opere di urbanizzazione primaria, così come sopra determinato, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà corrispondere al COMUNE la differenza fra i suddetti oneri ed il succitato costo. Qualora, invece, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati secondo le tabelle ed i parametri in vigore al tempo del rilascio del relativo titolo abilitativo, dovessero risultare inferiori al costo delle opere di urbanizzazione primaria, così come sopra determinato, tale maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria rimarrà a carico del SOGGETTO ATTUATORE, come richiesto dalla Pubblica Amministrazione.

Tutte le spese tecniche, nessuna esclusa, per la redazione dei progetti, per la direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria e per il collaudo saranno a carico esclusivo del SOGGETTO ATTUATORE, e non saranno oggetto di scomputo.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno attuate per stralci funzionali, così come individuati negli elaborati di progetto approvati, e come indicati al successivo art. 5 della presente.

L'importo totale delle Opere di Urbanizzazione da completare e implementare, come quantificato nel Computo Metrico Estimativo allegato al Piano Attuativo in Variante al Pdl, redatto sulla base del Prezziario delle opere pubbliche della Regione Toscana, Provincia di Siena, anno 2024, ammonta ad € 710.059,77 (settecentodiecimilacinquantanove/77) I.V.A. esclusa.

Resta altresì inteso che qualora le reti dei vari sottoservizi pubblici attualmente esistenti (gas, fognatura, acquedotto, illuminazione, telefonia) dovessero necessitare di adeguamento, potenziamento ed integrale sostituzione per poter allacciare alle stesse gli immobili previsti dal Piano di Lottizzazione, il COMUNE sarà esonerato da ogni responsabilità, onere e competenza al riguardo ed ogni onere e spesa relativa a quanto sopra saranno a carico esclusivo del SOGGETTO ATTUATORE il quale, inoltre ed al riguardo, dovrà interfacciarsi, coordinarsi ed accordarsi direttamente con i soggetti gestori dei predetti sottoservizi.

Art. 5 - Modi e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le Opere di Urbanizzazione Primaria descritte nelle dette TAV. 9b-10b-11b-12-13-14-15-18, dovranno essere realizzate in osservanza del progetto esecutivo, da redigersi a cura del SOGGETTO ATTUATORE e approvato dal COMUNE.

L'inizio lavori avverrà contestualmente alla dichiarazione di inizio lavori inoltrata dal Direttore dei Lavori, previo rilascio dei singoli Permessi di Costruire afferenti il completamento e l'implementazione delle Opere di Urbanizzazione, che saranno eseguite in 4 fasi come di seguito descritte:

1a FASE :

- realizzazione dello scavo, fondazione stradale, posa in opera di tessuto non tessuto e rilevato per la parte rilevato del Parcheggio Pubblico da implementare in aggiunta a quello esistente (ved. Tav. 9b Parcheggio Pubblico – Stato Modificato e Computo Metrico delle Opere da completare ed implementare);
- prolungamento dei servizi di acqua potabile, fognatura bianca, fognatura nera, gas metano, TIM, ENEL, fino alla strada d'ingresso ai lotti 4a-4b, 5a-5b (ved. Tav. 12-13-14 e Computo Metrico delle Opere da completare ed implementare), servizi funzionali ai lotti 4 e 5 da realizzarsi;

2a FASE:

- realizzazione di una parte della nuova viabilità fino all'ingresso della nuova area edificabile dei Lotti 4 e 5 (ved. Tav. 11b e Computo Metrico delle Opere da completare ed implementare)
- ultimazione delle opere relative al Parcheggio Pubblico (ved. Tav. 9b e Computo Metrico delle Opere da completare ed implementare);

3a FASE:

- realizzazione e completamento delle reti sottostanti la parte finale della nuova viabilità prospiciente il Lotto 5b, quali fognatura bianca e nera, (ved. Tav. 11b-13-14 e Computo Metrico delle Opere da completare ed implementare);

4a FASE:

- realizzazione di tutte le opere inerenti il Verde Pubblico (ved. Tav. 10b e Computo Metrico delle Opere da completare ed implementare).

Il rilascio del primo Permesso di Costruire relativo al lotto n. 4, sarà subordinato alla realizzazione della 1° FASE delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio del secondo Permesso di Costruire relativo al lotto n. 4, sarà subordinato alla realizzazione della 2° FASE delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio del primo Permesso di Costruire relativo al lotto n. 5, sarà subordinato alla realizzazione della 3° FASE delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio del secondo Permesso di Costruire relativo al lotto n. 5, sarà subordinato alla realizzazione della 4° FASE delle opere di urbanizzazione.

L'ultimazione dei lavori afferenti le opere di urbanizzazione di cui alla 1° e 2° fase deve avvenire entro e non oltre 5 anni dalla data di stipula della presente; mentre la costruzione dei singoli manufatti privati sono indipendenti dal termine dei 5 anni.

L'attestazione di Abitabilità/Agibilità di ogni singolo fabbricato e delle relative unità immobiliari, sarà subordinata alla realizzazione ed al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali e necessarie al fabbricato oggetto di attestazione.

L'ultimazione di tutti i lavori afferenti le opere di urbanizzazione deve avvenire entro e non oltre 10 anni dalla data di stipula della presente; mentre la costruzione dei singoli manufatti privati sono indipendenti dal termine dei 10 anni.

L'abitabilità e/o agibilità dell'ultimo fabbricato potrà essere attestata dopo l'esecuzione di tutte le Opere di urbanizzazione di cui all'art. 4.

Il SOGGETTO ATTUATORE assumerà la Direzione Lavori delle Opere di Urbanizzazione con propri Tecnici che svolgeranno il loro incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano la direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.

La Direzione dei Lavori dovrà consegnare al/i collaudatore/i la documentazione tecnica di rito relativa alle opere di urbanizzazione realizzate.

Art. 6 - Impegni del SOGGETTO ATTUATORE

Con la stipula della presente convenzione il SOGGETTO ATTUATORE si impegna:

- ad accollarsi gli oneri e gli obblighi assunti dai soggetti indicati come "Lottizzanti" nella Convenzione di Lottizzazione Repertorio n. 35927/8459, trascritta a Siena il 2.3.2006 al n. 1323 relativa al Piano di Lottizzazione approvato con Delibera del C.C. del 03.02.2006 n. 16, compatibilmente con le norme sopravvenute con il nuovo Piano Operativo vigente;
- a provvedere alla progettazione esecutiva delle Opere di Urbanizzazione primaria interne ed esterne al perimetro del presente Piano Attuativo;
- a realizzare, a scomputo della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, le suddette Opere di Urbanizzazione interne ed esterne al perimetro

del presente Piano Attuativo ;

- ad assumere la Direzione Lavori delle suddette Opere di Urbanizzazione con propri tecnici;
- ad assumere a proprio carico gli onorari necessari per effettuare i collaudi delle opere di urbanizzazione;
- a cedere gratuitamente al COMUNE e agli enti gestori, liberi da pesi, oneri, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, la piena proprietà delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria nonché le stesse opere di urbanizzazione, come descritte nella Tav. 16 allegata al Piano Attuativo, una volta approvato, espressamente o tacitamente, ai sensi di legge, il relativo certificato di collaudo;
- ad eseguire entro cinque anni dalla sottoscrizione della presente convenzione le opere di urbanizzazione di cui all'art. 133bis delle N.T.A. al P.O. limitatamente al *“parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 2.400 mq”* e la prosecuzione della strada denominata via F. Magellano sino all'ingresso del parcheggio medesimo;
- a realizzare e cedere gratuitamente al COMUNE entro dieci anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 133bis delle N.T.A., e, dunque, sia il *“parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 2.400 mq e di verde pubblico (Sv) per una superficie minima di 3.400 mq”* sia la *“strada di lottizzazione per una lunghezza minima di 130 ml”* sia il tratto di viabilità esterno al perimetro di lottizzazione di cui alla convenzione di Lottizzazione Repertorio n. 35927/8459, trascritta a Siena il 2.3.2006 al n. 1323 relativa al Piano di Lottizzazione approvato con Delibera del C.C. del 03.02.2006 n. 16, descritte nella Tav. n. 16 del Piano di cui alla presente;
- a farsi carico dei costi di manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria fino alla data della loro consegna al COMUNE a seguito di regolare collaudo delle medesime e loro trasferimento in proprietà a quest'ultimo.

Il SOGGETTO ATTUATORE sarà inoltre responsabile, ai sensi degli artt. 1667, 1668, 1669 del Codice civile, dei vizi, delle difformità, dei difetti e della rovina delle opere di urbanizzazione primaria realizzate.

Art. 7 - Impegni del COMUNE

Il COMUNE si impegna:

- ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio del/i titolo/i abilitativi/i e relative eventuali varianti dei titoli abilitativi, necessarie alla realizzazione degli interventi

previsti dal Piano Attuativo o ad esso correlati, con la massima sollecitudine;

– a provvedere, entro 15 giorni dalla richiesta del SOGGETTO ATTUATORE, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle Opere di Urbanizzazione.

Art. 8 Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria previste nella presente convenzione dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte ed in modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede: il tutto in conformità del progetto esecutivo.

Il SOGGETTO ATTUATORE dovrà osservare e dovrà far osservare scrupolosamente le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008 nonché tutte quelle successive che dovessero entrare in vigore.

Il COMUNE provvederà a nominare il collaudatore di tutte le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per legge, prima dell'inizio della loro esecuzione. Resta inteso che il compenso spettante a tale collaudatore farà carico totalmente ed in via esclusiva al SOGGETTO ATTUATORE.

Ove nella esecuzione degli scavi si incontrassero manufatti preesistenti per pubblici servizi, dovrà usarsi cautela per non danneggiarli e dovrà esserne data contemporanea comunicazione scritta al COMUNE per i provvedimenti del caso. Tale comunicazione dovrà essere estesa anche alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, nel caso di rinvenimento di reperti di pregio artistico o storico o di opere o di oggetti di interesse archeologico o paleontologico.

Nessuna variante, quantitativa e qualitativa, potrà essere attuata se non sia stata preventivamente autorizzata dal COMUNE.

L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere comunicato con specifico verbale redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalla data di esso decorre il termine per il completamento delle opere.

L'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria dovrà risultare da specifico verbale redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori e comunicato al COMUNE. La direzione dei lavori dovrà essere affidata e svolta da soggetti abilitati al riguardo, liberamente individuati dal SOGGETTO ATTUATORE e comunicati al COMUNE con le modalità

previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è esclusivamente a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

Il direttore dei lavori, nelle fasi salienti dei medesimi e sempre prima di procedere alla chiusura degli scavi, dovrà, con congruo anticipo, richiedere un sopralluogo al COMUNE ed ai soggetti Gestori delle reti di infrastrutturazione per l'effettuazione degli eventuali ed opportuni controlli. Il sopralluogo dovrà essere effettuato entro 10 giorni lavorativi dalla ricezione della richiesta.

Resta inteso che l'omessa effettuazione del sopralluogo così come l'effettuazione del sopralluogo non esonererà il SOGGETTO ATTUATORE dalla responsabilità per i vizi, le difformità, i difetti e la rovina delle opere di urbanizzazione.

Le opere e le prestazioni che non fossero esattamente determinate dal progetto, dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni che saranno impartite in corso d'opera dalla Direzione Lavori e condivise dal COMUNE nonché dai soggetti Gestori delle reti di infrastrutturazione.

Qualora risulti che le opere non siano state realizzate secondo il progetto approvato, secondo le prescrizioni impartite e secondo le regole dell'arte, il COMUNE ed i soggetti gestori delle reti di infrastrutturazione daranno al SOGGETTO ATTUATORE le disposizioni necessarie ad eliminare le irregolarità salvo il riconoscimento dei danni eventuali.

Il SOGGETTO ATTUATORE non potrà rifiutarsi di dare immediata esecuzione alle disposizioni ed agli ordini impartiti dalla Direzione dei Lavori e/o dal COMUNE e/o dai soggetti gestori delle reti di infrastrutturazione.

Il COMUNE, in ragione delle proprie competenze istituzionali ha diritto di vigilare e controllare tutte le fasi della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovendo il SOGGETTO ATTUATORE prestare tutta la propria collaborazione al riguardo.

Il COMUNE si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 9 Collaudo, consegna e trasferimento delle opere di urbanizzazione

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria sarà effettuato da professionista scelto dal SOGGETTO ATTUATORE in una rosa di tre nomi proposti dal COMUNE.

La realizzazione delle opere è sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera.

Le operazioni di collaudo - salvo quelle da eseguire in corso d'opera – avranno inizio entro 30 giorni dalla ricezione, da parte del COMUNE, della comunicazione di fine lavori da parte del SOGGETTO ATTUATORE e si concluderanno con la trasmissione della relativa documentazione al COMUNE entro tre mesi dall'inizio delle operazioni di collaudo.

L'inizio delle operazioni di collaudo è, in ogni caso, subordinato alla presentazione al COMUNE, dopo la comunicazione di ultimazione dei lavori, degli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

Qualora in sede di collaudo delle opere venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto ai progetti, il SOGGETTO ATTUATORE sarà tenuto ad eliminarli nei modi e tempi fissati dal collaudatore.

Trascorso il termine prescritto dal collaudatore senza che il SOGGETTO ATTUATORE abbia provveduto, il COMUNE avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della fidejussione prestata di cui all'art. 10.

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione a ciò necessaria. In difetto il COMUNE, previa diffida al SOGGETTO ATTUATORE, potrà provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del SOGGETTO ATTUATORE.

Entro due mesi dalla data di trasmissione del certificato di collaudo, anche parziale, il procedimento di collaudo dovrà concludersi con l'approvazione da parte del COMUNE.

Entro novanta giorni dall'approvazione espressa del collaudo, ai sensi di legge, le opere realizzate saranno trasferite con apposito atto al COMUNE, previo frazionamento delle aree da eseguirsi a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

Con la presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria, verrà trasferito al COMUNE anche l'onere della loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

Dietro richiesta motivata del SOGGETTO ATTUATORE, potrà essere disposto anche un c.d. "collaudo parziale" delle opere di urbanizzazione primaria ovvero sia il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria relative e autonomamente funzionali ad uno o più immobili. In tal caso per ogni c.d. "collaudo parziale" si procederà con le modalità e secondo i tempi di cui sopra. Le relazioni e i verbali di sopralluogo di ciascun "collaudo parziale" confluiranno nel collaudo finale. Una volta intervenuto il collaudo "parziale" la polizza fidejussoria prestata dal SOGGETTO ATTUATORE a garanzia dell'esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere svincolata limitatamente e proporzionalmente alle

opere oggetto di positivo collaudo, come indicato all'art. 10.

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a concedere gratuitamente al COMUNE ed agli altri soggetti svolgenti servizi di interesse collettivo, il passaggio, sulle aree destinate alle opere di urbanizzazione, con opere e servizi riguardanti il suolo, sottosuolo e spazio aereo corrispondente dopo la consegna delle stesse al COMUNE.

Art. 10 - Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

A garanzia della realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 della presente, il SOGGETTO ATTUATORE fornisce una fidejussione bancaria o assicurativa a prima e semplice richiesta del COMUNE, rilasciata in favore di quest'ultimo da un primario istituto di credito o da una primaria compagnia assicuratrice, per l'importo corrispondente a quello di cui al Computo Metrico Estimativo, per la complessiva somma di €. 710.059,77 (settecentodiecicinquantanove/77) oltre I.V.A., maggiorato, tale costo del 20%.

La fideiussione dovrà altresì:

- prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del Codice Civile;
- prevedere l'impegno del fideiussore a versare al COMUNE la somma garantita a prima e semplice richiesta entro trenta giorni dalla richiesta medesima;
- avere una durata ed operatività di almeno 5 anni decorrenti dalla data della sottoscrizione della presente convenzione nonché la previsione del rinnovo automatico della stessa per ulteriori cinque anni in mancanza di espresso svincolo del COMUNE;
- prevedere la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile;
- prevedere la liberazione del SOGGETTO ATTUATORE dall'obbligo di pagamento dei premi di proroga, condizionata, tale liberazione, alla consegna al fidejussore:
 - a) dell'originale della polizza restituito dal COMUNE con annotazione di svincolo (oppure)
 - b) dichiarazione rilasciata dal COMUNE che liberi il fideiussore da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;
- prevedere la competenza esclusiva del Foro di Siena per eventuali controversie tra Ente garantito e Società di assicurazione.

Il COMUNE ha la facoltà di chiedere una integrazione della fidejussione qualora, in dipendenza dell'aumento dei costi ed in ragione dell'aggiornamento dei prezzi, essa non garantisca

l'esecuzione delle opere di urbanizzazione così come approvate.

Il SOGGETTO ATTUATORE ha la facoltà di chiedere una riduzione della fideiussione qualora in sede di progettazione definitiva/esecutiva l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare risultasse inferiore.

Il COMUNE potrà procedere, su istanza del SOGGETTO ATTUATORE, allo svincolo parziale delle somme garantite dalla fidejussione, per le singole fasi di ciascuno stralcio funzionale, solo a seguito del rilascio del certificato di collaudo parziale delle relative opere eseguite e la loro presa in consegna, il massimale della fidejussione residua non potrà comunque essere inferiore al 130% del costo delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare per tener conto di tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente convenzione, e di eventuali danni alle opere di urbanizzazione primaria consegnate causate dalla prosecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione restanti.

La fidejussione prestata dalla Soc. SAN ROCCO COSTRUZIONI srl in data 7/02/2006 a garanzia delle opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione del 7/02/2006 Repertorio n. 35927/8459, potrà essere svincolata per un importo pari alle opere da realizzare e già inserite nella nuova predetta fidejussione prestata dal SOGGETTO ATTUATORE.

Nel caso di inadempienza delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il COMUNE, in conformità alla vigente disciplina in materia di lavori pubblici, previa intimazione per il completamento con assegnazione di ulteriori mesi sei, ha la facoltà di sostituirsi al SOGGETTO ATTUATORE nella esecuzione delle opere, previa redazione di verbale di consistenza delle Opere eseguite, nel rituale contraddittorio delle parti e secondo le vigenti disposizioni di legge in materia senza autorizzazione da parte del SOGGETTO ATTUATORE.

La copertura finanziaria per la realizzazione delle opere in conformità ai progetti approvati, avverrà tramite la polizza fidejussoria di garanzia.

La polizza fideiussoria potrà essere totalmente svincolata soltanto dopo l'esito positivo del collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste, e dell'Autorizzazione da parte del COMUNE.

Art. 11 – Controversie

Qualsiasi controversia tra le parti, relativa alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, o comunque derivante dalla stessa, è rimessa alla competenza del giudice ordinario del Tribunale di Siena.

Art. 12 - Validità della convenzione

La presente Convenzione avrà validità di 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di stipula della presente, fermi restando gli impegni assunti dalle parti circa i tempi di ultimazione degli interventi.

Art. 13 - Assunzione e trasferimento degli obblighi

Qualora il SOGGETTO ATTUATORE proceda all'alienazione a terzi di tutta o porzione dell'area oggetto di lottizzazione, le obbligazioni di cui alla presente convenzione ed assunte tramite la sottoscrizione della medesima, si trasferiranno automaticamente anche agli aventi causa, non avendo alcuna efficacia, nei confronti del COMUNE, eventuali clausole contrarie e/o diverse.

In ogni caso il SOGGETTO ATTUATORE dovrà espressamente trasmettere ai propri aventi causa gli oneri derivanti dalla attuazione del Piano di lottizzazione e le obbligazioni assunte con la sottoscrizione della presente convenzione: diversamente resterà comunque responsabile, in solido, con i propri aventi causa, delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione della presente convenzione.

Le garanzie già prestate dal SOGGETTO ATTUATORE in relazione alla esecuzione delle obbligazioni previste nella presente Convenzione, non potranno essere estinte nè ridotte ed opereranno fino a quando l'avente causa non abbia a propria volta prestato idonee garanzie in sostituzione delle precedenti.

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna, inoltre, ad inserire negli eventuali atti di trasferimento di proprietà aventi ad oggetto tutta o porzione dell'area oggetto di lottizzazione, la seguente clausola: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le prescrizioni riportate nella Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione denominata nel Piano Operativo PA.08.04 stipulata con il Comune di Sovicille in data _____ con atto del notaio _____ di _____ e registrata a il _____ al n° ____ Vol. _____, trascritta a Siena in data _____ al n° ____ del registro particolare, accettandone i conseguenti effetti formali e sostanziali ed accettando di accollarsi tutti gli obblighi assunti dal..... con la sottoscrizione della suddetta convenzione".

Art. 14 - Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione

Il SOGGETTO ATTUATORE autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità.

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti,

riguardanti la presente convenzione, quelle inerenti a rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE o loro aventi causa.

Art. 15 RESPONSABILITÀ DEL SOGGETTO ATTUATORE NEI CONFRONTI DI TERZI

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a tenere indenne il COMUNE da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa derivare al COMUNE da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

Letto, confermato e sottoscritto

Il SOGGETTO ATTUATORE

Il COMUNE