

REP. N.

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI ROSIGNANO M.MO E LA SOC. Vada Village di Boldrini Silvia & C. S.n.c PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO 2-T3 AD OGGETTO LA REALIZZAZIONE DI UN VILLAGGIO TURISTICO E DI UN OSTELO PER LA GIOVENTU' POSTO NELLA FRAZIONE DI VADA

L'anno 2016 il giorno _____ del mese di _____, in _____, via avanti a me dott. _____ Notaio in _____, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di

Si sono personalmente costituiti i signori:

- 1) Andrea Immorali nato a Montecatini Val di Cecina il 14.03.1956 domiciliato per la carica in Rosignano Marittimo, presso la sede municipale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in rappresentanza del Comune di Rosignano Marittimo (n. cod. fisc. _____) in qualità di dirigente del Settore programmazione e sviluppo del territorio di tale Comune, in tale veste al presente atto autorizzato in virtù del vigente ordinamento dei servizi e della Delibera della Giunta Comunale n° 50 del 10.03.2015 e successive modifiche ed integrazioni;
- 2) Boldrini Silvia nata a San Miniato il 20/10/1972 e residente in Rosignano Marittimo frazione di Vada via Italia n° 116/B, cod. fisc., BLDSL72R60I046T la quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di socio amministratrice della società Vada Village di Boldrini Silvia & C. S.n.c, con sede in Rosignano Marittimo frazione di Vada, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Livorno n° 01614490496, iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Livorno al n° 142877, Partita IVA n° 01614490496, d'ora in avanti indicata con il termine di "SOGGETTO ATTUATORE".
- 3) Rocchiccioli Simone nato a Cecina il 04/02/1969 e residente in Rosignano Marittimo frazione di Vada viale Italia n° 116/B, cod. fisc., RCCSMN69B04C415S il quale dichiara di intervenire al presente atto sia in nome proprio che in qualità di socio amministratore della società Vada Village di Boldrini Silvia & C. S.n.c, con sede in Rosignano Marittimo frazione di Vada, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Livorno n° 01614490496, iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Livorno al n° 142877, Partita IVA n° 01614490496, d'ora in avanti indicata con il termine di "SOGGETTO ATTUATORE".
- 4) POLZELLA ANTONIETTA nata a ROTELLO il 24/02/1948 e residente in ROSIGNANO MARITTIMO frazione di VADA via STRADONE DELLA TORRE n° 15, cod. fisc., PLZNNT48B64H589O la quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di PROPRIETARIA, d'ora in avanti indicata con il termine di "SOGGETTO ATTUATORE";
- 5) ROCCHICCIOLI SERGIO nato a ROSIGNANO MARITTIMO il 24/12/1937 e residente in ROSIGNANO MARITTIMO frazione di VADA, VIALE ITALIA n° 116/B, cod. fisc., RCCSRG37T24H570K il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di

PROPRIETARIO, d'ora in avanti indicata con il termine di "SOGGETTO ATTUATORE;

6) ROCCHICCIOLI MAURO nato a ROSIGNANO MARITTIMO il 12/02/1947 e residente in ROSIGNANO MARITTIMO frazione di VADA via STRADONE DELLA TORRE n° 15, cod. fisc., RCCMRA47B12H570H il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di PROPRIETARIO, d'ora in avanti indicato con il termine di "SOGGETTO ATTUATORE;

7) BONTA' VINCENZA nata a ROSIGNANO MARITTIMO il 24/12/1938 e residente in ROSIGNANO MARITTIMO frazione di VADA via VIALE ITALIA n° 116/B, cod. fisc., BNTVCN38T64H570I la quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di PROPRIETARIA, d'ora in avanti indicata con il termine di "SOGGETTO ATTUATORE;

Detti componenti, di cui entità personale sono certo, dichiarano di rinunciare di comune accordo tra di loro, e con il mio consenso, all'assistenza di testimoni e mi chiedono di ricevere il presente atto pubblico, al quale anzitutto

Premesso

I - che i terreni interessati dal progetto di planivolumetrico siti in Rosignano Marittimo, frazione di Vada, via prolungamento viali della Resistenza - stazione ferroviaria, censiti al C.T. risultano di proprietà:

- Vada Village di Boldrini Silvia & C. S.n.c: fg. 106 particelle 2519, 2520 e 2755;

- Rocchiccioli Simone fg 106 particelle 2750, 2753, 2522, 2526, 2523 porzione, fg. 107 particella 304;

- Bontà Vicenza, Rocchiccioli Sergio, Polzella Antonietta, Rocchiccioli Mauro fg 106 particella 2749;

- Comune di Rosignano Marittimo fg. 107, particella 178 porzione, fg. 106, particella 2265 porzione

II - che i terreni censiti al C.T. con le particelle 2522, 2526, 2523 porzione, 2519 e 2520 del foglio 106 meglio identificati nell'elaborato catastale allegato al progetto di planivolumetrico con una superficie catastale di circa mq 29.478 risultano inseriti nella UTOE 2 e normati dalla scheda norma 2-t3 dell'allegato 1 del Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Rosignano Marittimo, scheda norma approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 17/03/2014 ed efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.T. n. 19 del 14/05/2014;

III che in data 03.08.2016 è pervenuta da parte del proponente la proposta di realizzazione dell'intervento in due stralci funzionali;

IV - che i terreni sui quali si realizza l'intervento risultano esenti da carichi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, come risulta da dichiarazione dei SOGGETTI ATTUATORI resa ai sensi di legge 15/68;

V - che sul progetto di planivolumetrico sono stati acquisiti i seguenti pareri:

1. u.o. polizia municipale del 09/05/2015 e del 16.10.2016: favorevole a condizione;

2. u.o. manutenzioni e progettazione ed esecuzione lavori pubblici del 03/08/2015 e del 17.11.2016: favorevole a condizione;

3. u.o. patrimonio del 01.09.2015 e del 21.11.2016: favorevole a condizione;
4. ASL n. 6 del 21/08/2014, prot. 39017: favorevole con prescrizioni;
5. ASA Servizi ambientali S.p.A. del 19.06.2013: favorevole a condizione, del 18/09/2014, prot. 42735: favorevole a condizione e del 07.11.2016, prot. 52170 favorevole a condizione;
6. REA del 17/09/2014, prot. 42715: favorevole a condizione;
7. commissione edilizia nella seduta del 03.06.2015 con parere n. 2: favorevole;

VI - che sulle aree di proprietà comunale distinte al foglio 106, mappale 2265 porzione ed al foglio 107, mappale 178 porzione rispettivamente per mq 17,88 e mq 147,94 il progetto definitivo allegato al planivolumetrico prevede la realizzazione di interventi di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

VII - che per la trasformazione urbanistica-edilizia in oggetto la predetta scheda norma 2-t3 prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune di Rosignano Marittimo delle relative aree di influenza. Opere consistenti nella realizzazione di viabilità fronte lotto, di una pista ciclopedonale e di un marciapiede di collegamento con la stazione ferroviaria, comprensive di illuminazione pubblica, e di tutti i sottoservizi a rete della superficie di circa mq 4.008,37, aree meglio identificate nel progetto definitivo delle opere pubbliche di cui trattasi ed individuate ai mappali **2750, 2749, 2753 e 2755 del foglio n° 106** e al mappale **304 porzione** del foglio n°107;

VIII - che il costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra è stato determinato nella maggior somma di €. 400.125,43 come risulta da Computo Metrico Estimativo presentato dal SOGGETTO ATTUATORE in data 05.10.2016, prot. 46465 ed allegato al planivolumetrico. Su tale importo ai fini dello scomputo viene applicata una decurtazione pari al 30% come stabilito dalla delibera G.C. n ____ del ____, pertanto l'importo scomputabile delle opere di urbanizzazione primaria risulta pari a € 280.087,81;

IX che per la trasformazione urbanistica-edilizia in oggetto occorre la realizzazione di opere di urbanizzazione definite come "secondaria" (anche se trattasi sempre di opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 62, comma 4, della n. L.R. 65/2014) e la cessione gratuita al Comune di Rosignano Marittimo delle relative aree di influenza. Opere consistenti nella realizzazione del tratto di viabilità pubblica comprensiva di illuminazione e di tutti i sotto servizi a rete, di collegamento tra il lotto e la stazione ferroviaria individuate al mappale 304 porzione foglio n°107 per una superficie pari a circa mq. 1.121,28, aree meglio identificate nel progetto definitivo delle opere pubbliche;

X- che il costo delle opere di urbanizzazione "secondaria" di cui sopra è stato determinato nella somma di € 285.932,48 come risulta da Computo Metrico Estimativo presentato dal SOGGETTO ATTUATORE in data 05.10.2016, prot. 46465 ed allegato al plani volumetrico. Su tale importo ai fini dello scomputo viene applicata una decurtazione pari al 30 % come stabilito dalla delibera G.C. n ____ del ____, pertanto l'importo scomputabile delle opere di urbanizzazione secondaria risulta pari a € 200.152,74;

XI che la progettazione esecutiva relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà essere realizzata a propria cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, e/o suoi successori e/o aventi causa, in conformità di quanto stabilito nella presente convenzione, e dovrà ottenere il Permesso di Costruire del COMUNE, nonché l'approvazione delle altre eventuali autorità competenti;

XII - che con Decreto Dirigenziale n° _____ del _____, è stato espresso parere favorevole ed approvata la polizza fidejussoria n° _____ del _____ rilasciata da _____ a favore di questo Comune dell'importo di euro _____ per conto del SOGGETTO ATTUATORE, a garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi che vengono assunti con la presente convenzione;

XIII - che ai sensi dell'art. 36 c.4 del D.L.vo 50/2016, si applica l'art.16, comma 2 bis del D.P.R. 380 del 2001, come modificato dalla Legge 214/2011, e l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria e di importo inferiore ad 1 milione di euro, funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del soggetto titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione il D. L.vo 50/2016 stesso;

XIV – che il progetto di planivolumetrico comprende, oltre alla realizzazione di un villaggio turistico, anche la realizzazione di un ostello con n. 70 posti letto il cui utilizzo dovrà essere convenzionato con l'Amministrazione comunale;

XV – che il progetto relativo alla edificazione dell'ostello per la gioventù si compone di una struttura destinata a reception e di tre blocchi destinati alle camere;

XVI - che la convenzione deve contenere apposito articolo con cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva sia del villaggio turistico che dell'ostello per la gioventù, così come imposto nella scheda norma 2-t3 alla voce “modalità di attuazione”;

XVII - che ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma 2-t3 nell'area si applica la disciplina del tessuto urbanistico “o - aree o edifici per funzioni turistico-ricettive per attrezzature specialistiche per la ricettività, alberghi etc”;

XVIII – che la scheda norma del comparto 2-t3 prevede che su n. 30 posti auto privati sia garantito l'uso pubblico, così come individuati nella tav. n. 13 “planimetria generale individuazione posti auto ad uso pubblico”;

XIX - che contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, si procede altresì alla cessione delle aree esterne al comparto destinate alla realizzazione da parte del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, catastalmente individuate al foglio 106, particelle 2750, 2749, 2753 e 2755 ed al foglio n° 107 particella 304;

Tutto ciò premesso,

tra le parti come sopra rappresentate, **si conviene e si stipula** quanto segue:

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto, e vengono confermate, approvate e ratificate ad ogni effetto di legge.

Del pari, formano parte integrante e sostanziale del presente atto tutti gli atti e documenti ad esso allegati, dei quali tutti gli intervenuti dichiarano di avere la completa ed esatta conoscenza ed anche se non materialmente allegato, ogni atto e documento in premessa richiamato.

PARTE PRIMA

CESSIONE GRATUITA

Art. 2

I Signori Rocchiccioli Simone, Bontà Vincenza, Rocchiccioli Sergio, Polzella Antonietta, Rocchiccioli Mauro e la società Vada village di Boldrini Silvia & C. S.n.c. cedono e trasferiscono gratuitamente al Comune di Rosignano Marittimo che a tale titolo riceve ed acquista, con tutte le garanzie di legge, quanto segue:

- aree ubicate in Rosignano Marittimo, della superficie catastale complessiva di mq 5.130 o quanti effettivi siano; confinante con Comune di Rosignano Marittimo e residua proprietà dei cedenti su più lati, individuate nel catasto terreni del Comune di Rosignano Marittimo, al foglio 106 particelle: 2750, 2749, 2753 e 2755 ed al foglio 107, particella 304;

Le aree sopra descritte sono identificate con bordo di colore _____ nella planimetria che, riconosciuta regolare, viene approvata e firmata dalle parti e da me ufficiale rogante ed allegata al presente atto sotto la lettera “ _____”.

Pervennero ai cedenti per _____ con atto di compravendita rogato dal notaio dott. _____ in data _____, repertorio _____ raccolta n. _____, trascritto a _____ il _____ al n. _____ d'ordine e n. _____ particolare.

La proprietà oggetto di cessione si trasferisce al COMUNE nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i suoi annessi, pertinenze, servitù attive e passive, libera da persone e da cose.

Il proprietario garantisce che tali aree sono libere da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e da oneri di qualsiasi natura.

Art. 3

DISPOSIZIONE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE

Al fine di consentire la realizzazione delle opere e degli interventi previsti dalla convenzione di cui al presente atto, il Comune mette a disposizione del soggetto attuatore le aree come sopra cedute, fino all'avvenuta realizzazione e consegna delle opere, e comunque non oltre la scadenza della convenzione in oggetto.

Fino alla presa in consegna delle opere da parte del Comune, le aree e le opere realizzate resteranno nella disponibilità e sotto la piena responsabilità del soggetto attuatore.

Art. 4

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli effetti utili e onerosi del presente atto decorrono da oggi.

Le parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica riguardante le aree in oggetto, dichiarando che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Detto certificato viene allegato al presente atto sotto la lettera " _____".

Art. 5

VALORE DELLE AREE

La presente cessione avviene a titolo gratuito. Ai soli fini fiscali le parti dichiarano di attribuire ai beni sopra descritti il valore di euro _____

Art. 6

SPESE

Le spese notarili della presente cessione gratuita sono a totale carico del cedente che se le assume.

Ai sensi del Decreto Legge 4 luglio 2006 n.223, e ad ogni altro effetto di legge, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.p.r. 445/2000, ammonite e consapevoli sulle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, le parti dichiarano che per la transazione non è stata pagata somma alcuna e non si sono avvalse di mediatori.

Il Comune di Rosignano Marittimo rinuncia comunque ad ogni ipoteca legale.

PARTE SECONDA

UTILIZZO DELL'OSTELLO

ART. 7 – OGGETTO e CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a realizzare la reception ed il primo blocco di camere, iniziando l'attività di ostello, contemporaneamente all'inizio dell'attività del Villaggio Turistico.

I lavori degli altri due blocchi destinati a camere dovranno essere completati entro e non oltre 5 anni dall'inizio dell'attività del primo stralcio dell'Ostello.

ART. 8 - ATTIVITA' DELL'OSTELLO

L'attività di gestione dell'ostello consiste nella prestazione di servizi ricettivi per il soggiorno ed il pernottamento di persone che si trovino temporaneamente nel territorio comunale per motivi di studio, lavoro e turismo, nel rispetto delle disposizioni statali in materia di pubblica sicurezza e delle discipline nazionali e regionali di settore.

Il soggetto gestore deve prevedere la fornitura dei seguenti servizi minimi:

- pernottamento in camere da due o più letti munite di bagno privato e doccia (le camere sono dotate di arredamento);
- pulizia delle camere e dei servizi; fornitura di biancheria da camera e da bagno ad ogni cambio cliente e almeno settimanale per durate superiori;

- fornitura del servizio di accoglienza e recapito per gli ospiti; fornitura di prima colazione; fornitura costante di energia elettrica, di acqua calda e impianto di riscaldamento dei locali; almeno un apparecchio telefonico da utilizzare in casi di emergenza; una cassetta contenente materiale di primo soccorso.

Il soggetto gestore si impegna ad osservare il seguente orario di apertura giornaliero: dalle ore 7.00 alle ore 24.00 con possibilità di chiusura intermedia di massimo quattro ore. Tale servizio potrà essere garantito con reperibilità telefonica.

In occasione di particolari manifestazioni e su richiesta degli ospiti il gestore dovrà consentire il rientro posticipato per la notte

Il soggetto gestore garantisce l'apertura della struttura ricettiva in via di massima per dodici mesi all'anno. Eventuali modifiche, quali orari di apertura, chiusure, dovranno avvenire nei periodi in cui minore è l'afflusso turistico e comunque, previo accordo con il Comune.

Le tariffe praticate dovranno indicare il periodo di validità e le condizioni di applicazione ed essere esposte in modo ben visibile al pubblico nel luogo di ricevimento e in ogni camera.

La comunicazione preventiva dei prezzi, per tipologia dovrà essere inviata anche al Comune.

ART. 9 – RISERVA DI UTILIZZO DI POSTI LETTO A FAVORE DEL COMUNE

Il Comune di Rosignano Marittimo, per tutta la durata della presente convenzione, avrà a disposizione un numero di posti letto pari al 20% di quelli presenti nell'ostello e per i quali sarà praticata una tariffa giornaliera ridotta del 25% rispetto a quella ordinaria.

I posti letto potranno essere utilizzati per l'accoglienza dei gruppi coinvolti in iniziative di interesse giovanile turistico, culturale, associativo, scolastico, didattico, educativo, sportivo, sociale, promosse dal Comune, dalle Associazioni e dagli Istituti Scolastici, nel rispetto della disciplina regionale di settore.

I posti letto a disposizione dovranno essere richiesti dall'Amministrazione com.le con preavviso di almeno 48 ore in modo tale da non creare pregiudizio all'attività del gestore dell'ostello.

Il soggetto gestore si rende disponibile a coadiuvare e facilitare il Comune nell'organizzazione dell'accoglienza in occasione di iniziative di interesse turistico, culturale, scolastico e sportivo;

PARTE TERZA

CONVENZIONE

Art. 10

La presente convenzione disciplina le modalità di utilizzo del bene in premessa indicato ed il sistema vincolistico connesso, in coerenza con i presupposti di cui alla scheda urbanistica 2-t3 del vigente regolamento urbanistico. Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna ed obbliga per se stesso, i propri successori o aventi causa, a realizzare l'intervento conformemente agli elaborati progettuali presentati che, depositati presso il Comune di Rosignano Marittimo, pur non allegati al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

TITOLO PRIMO

IN GENERALE

Art. 11

La presente convenzione ha ad oggetto l'urbanizzazione dell'area inclusa nel comparto 2-t3 del Regolamento Urbanistico

La superficie complessiva del comparto, visto il progetto planivolumetrico approvato con deliberazione di C.C. n. _____ del _____, è di mq 29.478,00.

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma 2-t3, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbanistico "o - aree o edifici per funzioni turistico-ricettive per attrezzature specialistiche per la ricettività, alberghi etc". L'utilizzazione di tali zone è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione del RU.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto planivolumetrico di cui alle premesse.

La realizzazione delle opere, private e pubbliche previste nel planivolumetrico, è articolata in due unità funzionali di intervento (due stralci) di seguito descritte :

Stralcio I

- a) realizzazione opere private: hall ed edificio 1 dell'ostello, reception del villaggio turistico, fabbricato da adibirsi a bar/ristorante, edificio da destinarsi a beauty farm, piscina, n. 19 unità immobiliari del villaggio turistico e relativi parcheggi, n. 30 posti auto ad uso pubblico ed area da adibirsi alla raccolta dei rifiuti, opere descritte nella tav. n. 14 allegata al plani-volumetrico;
- b) realizzazione opere di urbanizzazione primaria per complessivi € 142.499,56 al lordo della decurtazione del 30%, così ripartite:
 - b1) opere stradali consistenti nella realizzazione del rilevato stradale dalla rotatoria fino a fronte lotto, completo di fondazione per sovrastrutture stradali e massicciata in misto granulometrico stabilizzato;
 - b2) opere stradali consistenti nella realizzazione del rilevato della pista ciclopedonale e del marciapiede completo dalla rotatoria fino al parcheggio in prossimità della Stazione Ferroviaria, completo di fondazione per sovrastrutture stradali e massicciata in misto granulometrico stabilizzato
 - b3) fognatura bianca dalla rotatoria fino a limite del comparto edilizio
 - b4) fognatura nera completa
 - b5) acquedotto, nel tratto dalla rotatoria al parcheggio della Stazione ferroviaria
 - b6) canalizzazioni elettriche e telefoniche complete
- c) realizzazione di opere di urbanizzazione "secondaria" per complessivi € 158.693,52 al lordo della decurtazione del 30%, così ripartite:
 - c1) opere stradali consistenti nella realizzazione del rilevato stradale dal fronte lotto fino al parcheggio in prossimità della Stazione Ferroviaria, completo di fondazione per

sovrasttrutture stradali e massicciata in misto granulometrico stabilizzato

c2) completamento ulteriore tratto di fognatura bianca.

Il tutto come meglio descritto negli elaborati grafici di progetto.

Al termine del I° Stralcio la viabilità in stabilizzato resterà completamente privata: non dovrà essere aperta al traffico, ma sotto la responsabilità del richiedente sarà utilizzata per accedere al Villaggio Turistico. All'inizio della viabilità, in prossimità della rotatoria, dovrà essere apposto un cartello con la dizione "STRADA PRIVATA"; la restante porzione di rilevato stradale, tra il limite del comparto ed il parcheggio della stazione, dovrà restare chiuso completamente da recinzione invalicabile tipo cantiere, con cartelli di divieto di accesso.

Stralcio II

d) realizzazione opere private: edifici 2 e 3 dell'ostello, n. 33 unità immobiliari del villaggio turistico e relativi parcheggi, edificio da adibirsi a magazzino, opere descritte nella tav. n. 15 allegata al plani-volumetrico;

e) realizzazione opere di urbanizzazione primaria per complessivi € 257.625,87 al lordo della decurtazione del 30% così ripartite:

e1) pavimentazioni stradali consistenti nella formazione di bynder e tappeto di usura sulla viabilità carrabile dalla rotatoria fino a fronte lotto

e2) pavimentazioni stradali consistenti nella formazione di bynder e tappeto di usura colorato sulla pista ciclo-pedonale dalla rotatoria fino al parcheggio in prossimità della Stazione

e3) pavimentazione in masselli autobloccanti del marciapiede, compresi cordonati, dalla rotatoria fino al parcheggio in prossimità della Stazione

e4) realizzazione di nuovo tratto di acquedotto su Viale Italia

e5) impianto di illuminazione pubblica dalla rotatoria fino a fronte lotto

e6) segnaletica stradale

f) realizzazione opere di urbanizzazione "secondaria" per complessivi € 127.238,96 al lordo della decurtazione del 30% così ripartite:

f.1) pavimentazioni stradali consistenti nella formazione di bynder e tappeto di usura sulla viabilità carrabile dal fronte lotto fino al parcheggio in prossimità della Stazione Ferroviaria

f.2) completamento ulteriore tratto di fognatura bianca

f.3) completamento impianto di illuminazione pubblica dal fronte lotto fino al parcheggio in prossimità della Stazione Ferroviaria

Il tutto come meglio descritto negli elaborati grafici di progetto.

Art. 12 varianti e agibilità

Sono sempre ammesse modifiche al planivolumetrico approvato che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste nello stesso, che non incidano sul dimensionamento complessivo dell'insediamento e che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e/o a vincolo di destinazione pubblica.

Tali varianti dovranno essere sottoposte all'approvazione dell'U.O. pianificazione territoriale e demanio marittimo.

Le attestazioni di agibilità seguiranno le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia pur restando subordinate alla consegna/accettazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come determinate nei due stralci funzionali di cui sopra e stabilito al successivo art. 34 sia alla realizzazione dei n. 30 posti auto di uso pubblico ed alla costituzione sugli stessi di servitù di uso pubblico così come stabilito al successivo art. 19.

Le attestazioni di agibilità saranno pertanto subordinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e "secondaria" con le seguenti modalità:

- per quanto riguarda le opere private del I° stralcio (art. 11 lett a)) l'agibilità è subordinata alla consegna del CRE delle opere pubbliche previste in tale I° stralcio (art. 11 lett. b) e c)), con la relativa contabilità, ed alla verifica di congruità dell'importo delle opere realizzate, sia alla realizzazione dei n. 30 posti auto di uso pubblico;
- per quanto riguarda le opere private del II° stralcio (art. 11 lett. d)) l'agibilità è subordinata all'avvenuto collaudo, consegna ed accettazione da parte del Comune di tutte le opere di urbanizzazione primaria e "secondaria" completate ed alla costituzione sui n. 30 posti auto di uso pubblico di servitù di uso pubblico.

Art. 13

Considerato che, così come citato nelle premesse, sulle aree di proprietà comunale distinte al foglio 106, mappale 2265 (porzione) ed al foglio 107, mappale 178 (porzione) rispettivamente per mq 17,88 e mq 147,94 il progetto definitivo allegato al plani volumetrico, prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al fine di consentire la realizzazione delle opere e degli interventi previsti dalla convenzione di cui al presente atto, il Comune mette a disposizione del soggetto attuatore le aree sopra citate, fino all'avvenuta realizzazione e consegna delle opere al Comune, e comunque non oltre la scadenza della convenzione in oggetto.

Fino alla presa in consegna delle opere da parte del Comune, le aree e le opere realizzate resteranno nella disponibilità e sotto la piena responsabilità del soggetto attuatore.

Art. 14

Una volta trascritto il presente atto, il SOGGETTO ATTUATORE, avrà titolo per presentare i progetti esecutivi e ritirare i Permessi di Costruire delle opere private e pubbliche così come individuate nel planivolumetrico e nel progetto definitivo delle opere pubbliche approvato con Del. C.C. n. _____ del _____.

I Permessi di Costruire saranno soggetti al pagamento delle quote di contributo, afferenti agli oneri di **urbanizzazione secondaria** ed al costo di costruzione, da corrispondersi nei modi e nei termini di legge.

La quota di contributo afferente agli oneri di **urbanizzazione primaria** si intende invece integralmente scomputata, per effetto di quanto appresso pattuito nel TITOLO SECONDO.

Qualora, in base alla contabilità redatta e sottoscritta dal direttore dei lavori di cui al successivo art. 22 a fine lavori, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria dovesse risultare inferiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà provvedere al pagamento della differenza tra l'importo delle opere progettate e gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Nel caso in cui l'importo delle opere realizzate risultasse superiore rispetto a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il beneficio rimarrà acquisito al comune senza alcun corrispettivo. La quota di contributo afferente agli oneri di **urbanizzazione secondaria** si intende invece parzialmente scomputata, per effetto di quanto appresso pattuito nel TITOLO SECONDO.

Qualora, in base alla contabilità redatta e sottoscritta dal direttore dei lavori di cui al successivo art. 22 a fine lavori, l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria dovesse risultare inferiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà provvedere al pagamento della differenza tra l'importo delle opere progettate e gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

Art. 15

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha una durata di anni 10 con decorrenza dalla data di sottoscrizione.

II°

TITOLO SECONDO

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 16

Il SOGGETTO ATTUATORE in conformità al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e nel rispetto degli stralci funzionali di intervento di cui sopra si obbliga:

- in luogo del versamento del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria, ad eseguire, secondo le disposizioni particolari previste nella presente convenzione, le opere di urbanizzazione primaria per un importo riconosciuto pari a € 280.087,81
- a scomputo parziale della quota di contributo afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria, ad eseguire, secondo le disposizioni particolari previste nella presente convenzione, le opere di urbanizzazione secondaria per un importo riconosciuto pari a €. 200.152,74.

Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione costituisce allegato al planivolumetrico approvato con delibera di Consiglio comunale. n. _____ del _____

Art. 17

OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

- Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga, per se stesso e per gli aventi causa a qualsiasi titolo mantenere tutte le opere di urbanizzazione realizzate fino al momento della consegna ed accettazione da parte del COMUNE.

Art. 18

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le **opere di urbanizzazione primaria**, con le modalità e tempistiche di cui ai due stralci funzionali, di cui al precedente art. 11 consistono in:

- a. costruzione di tutte le opere di fognature bianche, atte ad assicurare un corretto accantonamento e smaltimento delle acque meteoriche per la viabilità pubblica, in conformità alle disposizioni degli uffici tecnici comunali competenti, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 24;
- b. realizzazione di strada di collegamento tra l'attuale rotatoria facente parte della viabilità dei viali della Resistenza ed il comparto 2-t3, in conformità alle disposizioni degli uffici tecnici comunali competenti, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 23;
- c. Realizzazione di pista pedonale e pista ciclabile tra l'attuale rotatoria facente parte della viabilità dei viali della Resistenza e l'attuale stazione ferroviaria in conformità alle disposizioni degli uffici tecnici comunali competenti, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 23;
- d. costruzione dell'impianto di illuminazione della viabilità pubblica con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 27;
- e. costruzione di tutte le opere di fognatura nera atte ad assicurare un corretto smaltimento dei reflui in conformità alle disposizioni degli uffici tecnici comunali competenti e del soggetto gestore del servizio idrico integrato, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 25;
- f. costruzione di intesa con l'Enel della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 30;
- g. costruzione di intesa con la società concessionaria della rete telefonica ad uso privato e pubblico, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 31;
- h. esecuzione di intesa con il Comando Polizia Municipale, ai fini dell'agibilità delle OO.UU. della segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, secondo le normative vigenti e previa rimessa di progetto esecutivo, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 28;
- i. realizzazione di tratto di acquedotto pubblico descritto nel progetto definitivo allegato al planivolumetrico e approvato con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del _____ in conformità alle disposizioni degli uffici tecnici comunali competenti e del soggetto gestore unico del servizio idrico integrato, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 29;

Le **opere di urbanizzazione "secondaria"**, con le modalità e tempistiche di cui ai due stralci funzionali, di cui al precedente art. 11 consistono in:

1. costruzione di tutte le opere di fognature bianche, atte ad assicurare un corretto accantonamento e smaltimento delle acque meteoriche per la viabilità pubblica in conformità alle

disposizioni degli uffici tecnici comunali competenti, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 24;

2. realizzazione di strada di collegamento tra il comparto 2-t3 e la stazione ferroviaria comprensiva di marciapiede pubblico in conformità alle disposizioni degli uffici tecnici comunali competenti, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 23;

3. costruzione dell'impianto di illuminazione della viabilità pubblica con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 27;

Tutte le opere, manufatti, impianti ecc., specificati nelle precedenti lettere a, b, c, d e, f, g, h ed i ed ai precedenti numeri 1, 2, e 3 dovranno essere ceduti senza corrispettivo al COMUNE, con l'osservanza dei tempi e modalità precisate nei successivi articoli.

Tali opere si intendono agibili, funzionanti e complete di allacciamenti ai pubblici servizi.

Gli allacciamenti ai pubblici servizi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a partire dal limite del comparto edificatorio fino al punto di collegamento a quelli esistenti verranno realizzati dal SOGGETTO ATTUATORE, con le stesse modalità di quelle eseguite all'interno del comparto e nel rispetto dei progetti approvati.

Fanno carico al soggetto attuatore, fino alla consegna ed accettazione da parte del Comune, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, impianti, manufatti ecc. già specificati nelle precedenti lettere a, b, c, d, e, f, g, h ed i ed ai precedenti punti 1, 2, e 3 secondo quanto precisato nei successivi articoli 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30 e 31 nonché la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

ART. 19

altri obblighi a carico del soggetto attuatore

Il soggetto attuatore si obbliga:

- 1) a realizzare e garantire l'uso pubblico su n. 30 posti auto da realizzarsi come parcheggi privati così come individuati nella ~~tavola~~ planimetria allegata al progetto di planivolumetrico con TAV. n. 13 "planimetria generale individuazione posti auto ad uso pubblico";
- 2) a sottoscrivere apposito atto di costituzione di servitù di uso pubblico sull'area oggetto di realizzazione dei 30 posti auto, come sopra individuati, a seguito della realizzazione e accampionamento degli stessi;
- 3) a non frazionare le strutture ricettive di cui al progetto di planivolumetrico, in unità immobiliari distinte, anche tramite vendita separata delle stesse, e a non modificare la destinazione d'uso della struttura, compresa la destinazione catastale, per una durata di anni 20 (venti) decorrenti dalla data di deposito dell'attestazione di agibilità di cui alle normative vigenti in materia;

Art. 20

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di cui ai successivi articoli 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30 e 31 il SOGGETTO ATTUATORE dovrà richiedere al COMUNE il relativo **Permesso di**

Costruire, previa presentazione, all'u.o. edilizia privata che acquisirà il parere delle UO Manutenzioni e Progettazione ed Esecuzione LL.PP., del progetto esecutivo, redatto da un idoneo professionista abilitato, nel rispetto dei progetti precedentemente approvati.

Tale progetto esecutivo, dovrà essere redatto in conformità a quanto previsto dal Codice dei Contratti e dal D. Lgs n. 50/2016.

Qualora in corso d'opera, per qualunque motivo, anche indipendentemente dalla volontà del SOGGETTO ATTUATORE si rendesse necessario effettuare delle varianti sostanziali al progetto sopra indicato, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà preventivamente presentare al COMUNE i nuovi elaborati di variante (comprensivi di tavole grafiche, relazione tecnica, quadro economico di raffronto ed eventuali nuovi prezzi unitari comunque riferiti al prezzo originariamente approvato), la cui approvazione seguirà lo stesso iter del progetto esecutivo.

Eventuali varianti che riguardino esclusivamente aspetti tecnici di dettaglio, disposti dal Direttore dei Lavori in corso d'opera e concordati con l'ufficio tecnico, che non comportino variazioni dell'importo dei lavori realizzati a scomputo, né modifiche sostanziali rispetto al progetto approvato, dovranno comunque essere presentate per la successiva approvazione con Decreto Dirigenziale.

Tutte le spese tecniche per la redazione dei progetti e delle eventuali varianti sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

Art. 21

Rapporti tra Comune e Soggetto Attuatore

Il COMUNE resta estraneo a tutti i rapporti del SOGGETTO ATTUATORE o dei suoi aventi causa con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra il SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa e detti soggetti senza che mai si possa da chiunque assumerne una responsabilità diretta o indiretta del COMUNE.

Il SOGGETTO ATTUATORE si assume ogni onere e rischio relativo e/o derivante dall'esecuzione delle opere di cui sopra, sollevando senza alcuna riserva il COMUNE da ogni eventuale maggior onere e/o costo occorrente.

Il SOGGETTO ATTUATORE rinuncia altresì ad ogni e qualsivoglia contestazione e/o rivalsa relativa al fatto che le opere e gli oneri di cui sopra hanno costo stimato complessivo superiore all'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Eventuali economie derivanti dall'affidamento dei lavori delle opere di urbanizzazione, resteranno nella disponibilità del SOGGETTO ATTUATORE, così come sono a carico dello stesso eventuali costi aggiuntivi in corso d'opera.

Art. 22

Direttore dei lavori

Il SOGGETTO ATTUATORE, prima dell'inizio dei lavori, dovrà nominare a propria cura e spese un **Direttore dei Lavori**, il quale curerà l'esecuzione delle opere in conformità del progetto esecutivo

di cui al precedente art. 20, secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale il cui personale avrà libero accesso al cantiere per le opportune verifiche.

Entro 30 giorni dall'inizio dei lavori il SOGGETTO ATTUATORE dovrà comunicare al COMUNE il nominativo del Direttore dei Lavori.

Durante l'esecuzione delle opere il Direttore dei Lavori dovrà eseguire le prove di collaudo previste dalla vigente normativa e le prove di carico sulle opere stesse.

Nel casi in cui il suddetto Direttore dei Lavori non ottemperi a quanto sopra concordato, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ad effettuare le prove previste con le spese a carico del SOGGETTO ATTUATORE, avvalendosi della polizza prestata a garanzia al successivo art. 32.

Tutti i certificati nonché i risultati delle prove devono essere trasmessi in originale o copia conforme autenticata all'Amministrazione Comunale stessa contestualmente agli atti del collaudo finale.

Tutte le spese occorrenti per l'espletamento delle operazioni saranno a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

Art. 23 (viabilità)

Per quanto riguarda gli impianti di cui alle lettere b), c), ed al numero 2 dell'art. 18 il SOGGETTO ATTUATORE s'impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione della strada di collegamento tra la rotatoria esistente facente parte della viabilità dei Viali della Resistenza e la stazione ferroviaria, comprensiva di pista ciclabile e marciapiede secondo il progetto esecutivo di cui al precedente art. 20 che dovrà essere redatto a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE ed approvato dai competenti uffici comunali.

La realizzazione della viabilità avverrà in tempi diversi in due stralci, come meglio descritti al precedente art. 11. Al termine del primo stralcio funzionale il rilevato stradale realizzato resterà completamente in custodia al Soggetto Attuatore. La porzione tra la rotatoria ed il limite del comparto potrà essere usato come "strada privata", sotto la responsabilità del Soggetto Attuatore, mentre la porzione dal limite del comparto fino alla Stazione Ferroviaria dovrà essere inaccessibile. La viabilità rimarrà in carico dello stesso soggetto privato sin tanto che non saranno ultimati i lavori del secondo stralcio, con consequenziale collaudo definitivo, atteso che solo a tal punto il Comune prenderà in carico detta viabilità.

La viabilità di cui sopra dovrà essere costruita secondo le caratteristiche indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale ed in conformità alle disposizioni di cui alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, in modo da garantire agilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione ove richiesto, dei servizi pubblici in apposita sede.

L'esecuzione dei lavori sarà concordata con l'ufficio tecnico competente del Comune di Rosignano M.mo e sarà eseguita direttamente dal SOGGETTO ATTUATORE sotto la sorveglianza tecnica del Direttore dei Lavori e la supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere suddette saranno soggette a collaudi tecnici in corso d'opera se necessari ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura del SOGGETTO ATTUATORE, e con le modalità di cui all'art. 33. In particolare dovranno essere eseguite a cura e spese del soggetto attuatore le prove di costipamento e portanza del rilevato stradale, e le prove su piastra della viabilità completata.

I risultati dei collaudi in corso d'opera dovranno essere certificati dalla Direzione dei lavori, con spese a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

Le opere verranno cedute senza corrispettivo al COMUNE.

La manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, rimarranno a carico del SOGGETTO ATTUATORE fino al momento della cessione ed accettazione al COMUNE delle opere stesse.

La progettazione e l'esecuzione delle opere dovrà avere riguardo dell'assetto stradale nel quale l'intervento di cui si tratta si inserisce al momento della approvazione, e delle previsioni di sviluppo risultanti dagli strumenti urbanistici approvati.

Lo studio e l'esecuzione delle opere dovrà tenere di conto della situazione esistente in cui si inserisce il comparto e più precisamente la viabilità proveniente dall'intervento di cui si tratta dovrà essere collegata con quella esistente.

Art. 24 (fognatura bianca)

Per quanto riguarda gli impianti di cui alla lettera a) ed al punto 1 dell'art. 18 il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a provvedere a propria cura e spese alla raccolta e smaltimento delle acque bianche secondo il progetto esecutivo di cui al precedente art. 20 redatto a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE.

L'esecuzione dei lavori sarà concordata con l'ufficio tecnico competente del Comune di Rosignano Marittimo sarà eseguito direttamente dal SOGGETTO ATTUATORE sotto la sorveglianza degli uffici tecnici competenti e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo con relative certificazioni.

Le opere verranno cedute senza corrispettivo al COMUNE.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del SOGGETTO ATTUATORE fino al momento della consegna/accettazione da parte del COMUNE delle opere stesse, nonché la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

La progettazione e l'esecuzione delle opere dovrà avere riguardo dell'assetto fognario nel quale l'intervento di cui si tratta si inserisce al momento dell'approvazione.

Lo studio e l'esecuzione delle opere dovrà tenere di conto della situazione esistente e delle previsioni di sviluppo risultanti dagli strumenti urbanistici approvati, della porzione di territorio in cui si inserisce il comparto, e più precisamente i collettori provenienti dall'intervento di cui si tratta dovranno essere collegati con quelli esistenti.

Art. 25

Fognatura nera

Per quanto riguarda gli impianti di cui alla lettera e) dell'art. 18 il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione della fognatura nera sottostante la viabilità di nuova costruzione, collegamento della rotatoria posta in via della Resistenza con il piazzale della stazione ferroviaria, secondo il progetto esecutivo di cui al precedente art. 20 redatto a cure e spese del SOGGETTO ATTUATORE, sul quale sarà acquisito parere obbligatorio e vincolante da parte del soggetto gestore.

L'esecuzione dei lavori sarà concordata col soggetto gestore e, qualora questo lo consenta, sarà eseguita direttamente dal SOGGETTO ATTUATORE sotto il controllo degli uffici tecnici competenti e quindi con collaudi tecnici in corso d'opera e collaudo tecnico-funzionale definitivo con relative certificazioni, da eseguirsi a cura del soggetto gestore ed a spese del SOGGETTO ATTUATORE, nei modi e nei tempi previsti dagli articoli successivi.

Le opere verranno cedute senza corrispettivo al COMUNE, il quale a sua volta le consegnerà al soggetto gestore.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del SOGGETTO ATTUATORE fino al momento della cessione ed accettazione da parte del COMUNE e del-soggetto gestore delle opere stesse, nonché la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

La progettazione e l'esecuzione delle opere dovrà avere riguardo dell'assetto fognario nel quale l'intervento di cui si tratta si inserisce al momento dell'approvazione.

Lo studio e l'esecuzione delle opere dovrà tenere di conto della situazione esistente e delle previsioni di sviluppo risultanti dagli strumenti urbanistici approvati, della porzione di territorio in cui si inserisce il comparto, e più precisamente i collettori provenienti dall'intervento di cui si tratta dovranno essere collegati con quelli esistenti.

Art. 26

(parcheggi ad uso pubblico)

Per quanto riguarda le opere di cui all'art. 19 che precede, il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a propria cura e spese, sulla base del progetto esecutivo a garantire l'uso pubblico su n° 30 posti auto da realizzarsi all'interno del comparto 2-t3 in base ai disposti della Legge n° 13/89 e s.m.i. del relativo regolamento di attuazione D.M. 236/89, della Legge Regionale n° 47 del 9/9/1991 della Legge n° 104 del 5/2/1992 e del D.P.G.R. N° 41/R del 29/07/2009, regolamento di attuazione della L.R. 01/2005 in materia di barriere architettoniche.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE sotto lo sorveglianza tecnica del Direttore dei Lavori e la supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere suddette saranno soggette a collaudi tecnici in corso d'opera ad a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura del SOGGETTO ATTUATORE, e con le modalità di cui all'art. 33.

I risultati dei collaudi in corso d'opera dovranno essere certificati dalla Direzione dei Lavori con spese a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

La manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la responsabilità civile per eventuali danni a terzi

rimarranno a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

Nelle aree destinate a parcheggio privato ad uso pubblico, la circolazione e la sosta dovranno essere regolamentate con un'ordinanza da emettersi ai sensi degli artt. 2 e 7 del Codice della strada.

Art. 27 (impianto di illuminazione)

Per quanto riguarda gli impianti di illuminazione di cui alla lettera d) ed al punto 3 dell'art. 18 che precede, il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a provvedere a proprie spese, secondo il progetto esecutivo di cui al precedente art. 20, redatto dal SOGGETTO ATTUATORE ed approvato dall'Amministrazione Comunale, alla realizzazione degli impianti necessari all'illuminazione pubblica della rete stradale.

Per la realizzazione dei lavori relativi agli impianti di pubblica illuminazione, che interferiscono con la rete di Illuminazione Pubblica esistente nelle aree limitrofe al comparto, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà formulare specifica richiesta al Gestore della rete al fine di verificarne la fattibilità e le necessità tecniche.

Le opere suddette saranno soggette a collaudi tecnici in corso d'opera ad a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura del SOGGETTO ATTUATORE, e con le modalità di cui all'art. n. 33.

I risultati dei collaudi in corso d'opera dovranno essere certificati dalla Direzione dei Lavori con spese a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

I lavori dovranno essere eseguiti sotto il controllo tecnico della Direzione Lavori e sotto la sorveglianza degli uffici comunali competenti.

La fornitura di energia elettrica per la pubblica illuminazione sarà richiesta a nome, cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE e sarà volturata all'amministrazione Comunale al momento della cessione ed accettazione dell'opera.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto sino al momento della cessione/accettazione dell'opera è a carico del SOGGETTO ATTUATORE, nonché la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

Art. 28 (segnaletica stradale)

Al fine di rendere agibili tutte le opere stradali il SOGGETTO ATTUATORE provvederà, a propria cura e spese, nel rispetto delle indicazioni del Comando della Polizia Municipale, alla realizzazione della segnaletica verticale ed orizzontale di cui alla lettera h) dell'art. 18, necessaria (secondo il nuovo Codice della Strada) previa la presentazione di apposito progetto esecutivo di cui all'art. 20 ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

ART. 29 (IMPIANTI DI ACQUA POTABILE)

Per quanto riguarda gli impianti di cui alla lettera i) dell'art. 18 il SOGGETTO ATTUATORE s'impegna a provvedere a propria cura e spese, alla realizzazione delle opere, secondo il progetto esecutivo dei nuovi tratti di impianto di cui al precedente art. 20 redatto a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, sul quale sarà acquisito parere obbligatorio e vincolante da parte del

soggetto gestore.

L'esecuzione dei lavori sarà concordata col soggetto gestore e, qualora questo lo consenta, sarà eseguita direttamente dal SOGGETTO ATTUATORE sotto il controllo degli uffici tecnici competenti e quindi con collaudi tecnici in corso d'opera e collaudo tecnico-funzionale definitivo con relative certificazioni, da eseguirsi a cura dell'ASA ed a spese del SOGGETTO ATTUATORE, nei modi e nei tempi previsti dagli articoli successivi.

Le opere verranno cedute senza corrispettivo al COMUNE, il quale a sua volta le consegnerà al soggetto gestore.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del SOGGETTO ATTUATORE fino al momento della cessione ed accettazione da parte del COMUNE e del soggetto gestore delle opere stesse, nonché la responsabilità civile per eventuali danni a terzi ad esclusione delle opere di adeguamento dell'acquedotto esterne al comparto che saranno prese in carico dal soggetto gestore contestualmente alla realizzazione.

La progettazione e l'esecuzione delle opere dovrà avere riguardo dell'assetto dell'acquedotto esistente nel quale l'intervento di cui si tratta si inserisce, e delle previsioni di sviluppo risultanti dagli strumenti urbanistici approvati.

ART. 30 (IMPIANTI DI ENERGIA ELETTRICA)

Per quanto riguarda gli impianti di cui alla lettera f) dell'art. 18 il SOGGETTO ATTUATORE s'impegna a provvedere a propria cura e spese, alla realizzazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica, secondo il progetto esecutivo di cui al precedente art. 20 redatto a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, sul quale sarà acquisito parere obbligatorio e vincolante da parte dell'ENEL.

L'esecuzione dei lavori sarà concordata con ENEL e, qualora questo lo consenta, sarà eseguita direttamente dal SOGGETTO ATTUATORE sotto il controllo della stessa Enel e quindi con collaudi tecnici in corso d'opera e collaudo tecnico-funzionale definitivo con relative certificazioni, da eseguirsi a cura dell'Ente di competenza ed a spese del SOGGETTO ATTUATORE.

Le opere verranno cedute senza corrispettivo alla società concessionaria per la gestione.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del SOGGETTO ATTUATORE fino al momento della cessione ed accettazione da parte della società concessionaria delle opere stesse, nonché la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

La progettazione e l'esecuzione delle opere dovrà avere riguardo dell'assetto della rete di distribuzione esistente nel quale l'intervento di cui si tratta si inserisce, e delle previsioni di sviluppo risultanti dagli strumenti urbanistici approvati.

Art. 31 (IMPIANTO DI RETE TELEFONICA)

Per quanto riguarda gli impianti di cui alla lettera g) dell'art. 18 il SOGGETTO ATTUATORE s'impegna a provvedere a propria cura e spese, alla realizzazione della rete telefonica limitatamente alla sola canalizzazione, secondo il progetto esecutivo di cui al precedente art. 20

redatto a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, e secondo le indicazioni della società concessionaria della stessa sul quale sarà acquisito parere obbligatorio e vincolante da parte dell'Ente competente.

L'esecuzione dei lavori sarà concordata con la società concessionaria e, qualora questa lo consenta, sarà eseguita direttamente dal SOGGETTO ATTUATORE sotto il controllo della stessa concessionaria e quindi con collaudi tecnici in corso d'opera e collaudo tecnico-funzionale definitivo con relative certificazioni, da eseguirsi a cura dell'Ente di competenza ed a spese del SOGGETTO ATTUATORE.

Le opere verranno cedute senza corrispettivo alla società concessionaria per la gestione qualora questa lo richieda.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del SOGGETTO ATTUATORE fino al momento della cessione ed accettazione da parte della società concessionaria delle opere stesse, nonché la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

La progettazione e l'esecuzione delle opere dovrà avere riguardo dell'assetto della rete di distribuzione telefonica esistente nel quale l'intervento di cui si tratta

Art. 32 (GARANZIE)

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal SOGGETTO ATTUATORE con la presente convenzione e salvo quanto successivamente prescritto è stata prodotta mediante **fidejussione** rilasciata da _____ per l'importo di € _____, corrispondente al 100% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e "secondaria" come da computi metrici di progetto, comprensivo di IVA e maggiorato di una quota pari al 10% per imprevisti, e di una quota pari al 15% per le spese tecniche.

L'importo della quota fidejussoria dovrà essere aggiornato ogni due anni previa presentazione di nuovo computo sulla base del tasso ISTAT sull'incremento del costo di costruzione dei fabbricati.

Si da atto che nel contratto fidejussorio sono state inserite le specifiche clausole che impegnano l'Istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del COMUNE, entro 15 giorni dalla richiesta stessa, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice. Inoltre la polizza fidejussoria prevede espressamente la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del C.C., e che la stessa avrà comunque efficacia fino ad apposita comunicazione di liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte del Comune di Rosignano Marittimo, con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale accezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione della convenzione.

La garanzia come sopra è stata approvata ed accettata dal COMUNE, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda l'idoneità del fidejussore, con decreto dirigenziale n. _____ del _____.

La fidejussione sarà, previo espresso consenso del COMUNE, svincolata dopo l'approvazione del

Certificato di Collaudo e l'avvenuta consegna/accettazione delle opere complete di entrambi gli stralci e delle aree in quota non superiore all' 70%, e comunque dopo 45 giorni dalla richiesta del SOGGETTO ATTUATORE. Il restante 30% rimarrà a garanzia di eventuali danni causati dal soggetto attuatore alle opere pubbliche già cedute e sarà svincolato decorsi due anni dalla data di emissione del certificato di collaudo ed a seguito dell'ultimazione dell'intero intervento.

Anche in caso di collaudi in corso d'opera e di cessione parziale, non sarà fatto nessuno svincolo. Il SOGGETTO ATTUATORE inoltre si obbliga ad integrare la fidejussione medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze, oppure in caso di aumento del costo complessivo delle opere scaturito dalla redazione del progetto esecutivo o di variante di cui all'art. 20 della presente convenzione.

La detta fidejussione potrà essere sostituita da cauzione di uguale ammontare in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore della depositante, fermi restando gli obblighi di reintegrazione e rivalutazione innanzi previsti.

Art. 33 (certificato di collaudo)

Il Collaudo definitivo sarà effettuato a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE nei termini stabiliti dal Codice dei Contratti tramite collaudatori appositamente nominati ove previsti, altrimenti tramite il Direttore dei Lavori, ed alla presenza di funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nell'ambito dell'esercizio della vigilanza di competenza dell'Amministrazione Comunale, ogni volta che il Collaudatore (ove previsto) o il Direttore dei Lavori effettua una visita di collaudo, deve darne comunicazione, anche per vie brevi, all'ufficio comunale competente, in modo che possa essere garantita la presenza anche di un tecnico dell'Amministrazione.

L'Amministrazione, tramite gli uffici comunali competenti, può a sua volta essere promotrice e convocare visite di collaudo.

Tutte le spese occorrenti per l'espletamento delle operazioni di collaudo di cui sopra, saranno a carico del SOGGETTO ATTUATORE. Tutti gli atti del collaudo, dovranno essere trasmessi all'Amministrazione Comunale che provvederà ad approvarli entro 60 giorni.

Fino alla data di approvazione del collaudo resteranno in vigore tutte le garanzie prestate dal SOGGETTO ATTUATORE per l'esatto adempimento della realizzazione delle opere.

Fino alla decorrenza di due anni dalla emissione del Certificato di Collaudo resteranno in vigore le garanzie prestate dal SOGGETTO ATTUATORE per l'esatto adempimento della realizzazione delle opere, così come previsto, anche riguardo alla misura, dall'art. 26 che precede.

In caso di inadempienza nella procedura di collaudo come sopra descritta, l'Amministrazione farà un richiamo al SOGGETTO ATTUATORE; se poi l'inadempienza persiste, il SOGGETTO ATTUATORE è tenuto alla sostituzione del Direttore dei Lavori, ed in caso di mancata sostituzione sarà il COMUNE che, avvalendosi della polizza fidejussoria di cui all'art. 32, affiderà direttamente l'incarico di collaudo.

Art. 34 (modalità di cessione)

La **cessione** delle opere e degli impianti relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria avverrà dopo l'approvazione del Certificato di Collaudo di cui all'articolo precedente.

Le aree sulle quali è prevista la realizzazione delle opere rimarranno, previa opportuna recinzione eseguita a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, in custodia al medesimo SOGGETTO ATTUATORE, unitamente alle opere realizzate, fino al momento consegna al Comune.

La gestione e manutenzione delle opere realizzate dal SOGGETTO ATTUATORE, sulle aree eventualmente già collaudate dal COMUNE, rimarranno a carico del SOGGETTO ATTUATORE stesso fino alla consegna al Comune.

In caso di interesse pubblico, l'Amministrazione può richiedere l'esecuzione di collaudi parziali di parte delle opere di urbanizzazione previste nel progetto. A seguito di collaudo parziale, per l'opera in oggetto, può essere prevista la consegna anticipata al COMUNE, con i relativi costi di gestione e manutenzione. In caso di collaudi parziali non è previsto svincolo della garanzia fidejussoria, che resterà attiva fino al collaudo e presa in carico di tutte le opere pubbliche previste dal progetto.

Qualora si manifestassero danni alle opere di urbanizzazione prima dell'avvenuta consegna al COMUNE, le spese di ripristino saranno a carico del SOGGETTO ATTUATORE. Nel caso in cui il SOGGETTO ATTUATORE non provveda al ripristino, l'Amministrazione potrà intervenire d'ufficio con l'utilizzo della somma ritenuta a garanzia. Per i danni eventualmente arrecati alle opere di urbanizzazione durante la costruzione dei fabbricati, anche dopo l'avvenuta consegna all'Amministrazione Comunale, ne risponderà il soggetto attuatore che dovrà provvedere al ripristino a sua cura e spese. Nel caso in cui il SOGGETTO ATTUATORE non provveda al ripristino, l'Amministrazione potrà intervenire d'ufficio con l'utilizzo della somma ritenuta a garanzia. Se nell'ambito della durata della Convenzione e fino al collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione si manifestassero danni alle opere già oggetto di collaudo parziale e cedute, e quindi appartenenti al patrimonio del COMUNE, l'Amministrazione si riserva, qualora il SOGGETTO ATTUATORE o aventi causa non provvedessero al ripristino delle medesime, ad intervenire d'ufficio con l'utilizzo della somma ritenuta a garanzia.

Art. 35 (trasferimento degli obblighi)

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna ad inserire, negli atti di trasferimento dei lotti, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al COMUNE a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa:

- "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il COMUNE in data ___/___/___ rep. n° _____ modificata con atto rep. n° _____ del _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali."
- "L'acquirente in particolare prende atto che i certificati di abitabilità/agibilità non potranno essere rilasciati fino a quando non sia approvato il collaudo delle opere di urbanizzazione e non sia stato eseguito il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria."
- "L'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed

utilizzazione degli edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed i precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al COMUNE a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione.”

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 c.c.

Art. 36 (inadempienze)

In caso di inadempienza del SOGGETTO ATTUATORE ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il COMUNE, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi di Costruire nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché a procedere in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di giorni quindici.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione del danno e previo rimborso al COMUNE delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio dei Permessi di Costruire.

Il COMUNE potrà inoltre dichiarare in danno del SOGGETTO ATTUATORE la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- A) Il mancato adempimento delle condizioni di cui all'art. 18 della presente convenzione;
- B) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal COMUNE per il rispetto della convenzione;
- C) Il rifiuto di stipulare l'atto di asservimento dei 30 posti auto di uso pubblico gli atti di cessione dei beni o servizi come previsto dalla convenzione;
- D) La mancata reintegrazione nel termine fissato dal COMUNE, della fidejussione di cui all'art. 32;
- E) Il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro inerenti alla presente convenzione, o ad essa conseguente, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il COMUNE o con gli altri Enti interessati a norma della presente convenzione;
- F) Il ripetuto mancato inserimento, da parte del SOGGETTO ATTUATORE, nei contratti di vendita dei lotti, delle clausole di cui all'art. 35;
- G) Le reiterate gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la decadenza di tutti i diritti derivanti al SOGGETTO ATTUATORE per effetto della convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del COMUNE della e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 12 senza alcun obbligo da parte del COMUNE medesimo ad effettuare compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni. Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un singolo SOGGETTO ATTUATORE, il COMUNE adotterà i provvedimenti di cui al primo comma limitatamente ad esso inadempiente.

Art. 37 (clausola compromissoria)

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sull'entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nell'art. 18 saranno decise, con le modalità stabilite dal c.p.c. da un

collegio arbitrale composto da un magistrato, con funzioni di presidente, del Tribunale di Livorno, e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Rosignano Marittimo e dal soggetto attuatore e/o successori aventi causa.

In deroga a quanto sopra, la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al giudice competente a norma delle disposizioni del c.p.c.

La parte convenuta nel giudizio arbitrale ha facoltà a sua volta di escludere la competenza arbitrale.

A questo fine entro sessanta giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, ove intenda proseguire il giudizio deve adire il giudice competente a norma del comma precedente.

Art. 38 (trascrizione e spese)

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli .

Le spese del presente atto e le sue consequenziali sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia e specialmente quelle previste dal D.P.R. 26.10.1972 n. 633.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze assicurative fidejussorie a delle lettere di garanzia indicate nell'art. 32 sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE medesimo.

Le spese di tutti gli atti previsti dalla presente convenzione e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione ecc. delle aree cedute faranno carico al SOGGETTO ATTUATORE stesso e/o suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo.