

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO**CONVENZIONATO (PUC)****"TR01d" – Poggio di Mezzo**

Repertorio n. _____

COMUNE DI SINALUNGA**Provincia di Siena**

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in Sinalunga (SI), nella

Sede del Palazzo Comunale, Ufficio del _____, in Piazza _____, n. _____, avanti a

me _____, in qualità di _____ del Comune di Sinalunga (SI), in tale qualità

autorizzato, ai sensi dell'art. __, comma __, lett. __, del _____ e s. m. ed i., a

ricevere il presente atto nell'interesse del Comune stesso ai sensi delle vigenti norme in

materia, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti rinunciato di comune

accordo e con il mio consenso,

SONO PRESENTI- **l'arch.** _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la propria

funzione presso la sede comunale, non in proprio, ma in qualità di Funzionario Responsabile

dell'Area Governo del Territorio del Comune di Sinalunga, di seguito indicato come

"Comune", con sede in Sinalunga, Piazza Garibaldi 43, P.IVA 00307080523 - C.F.

81001930528, che qui interviene in nome e per conto e nell'interesse esclusivo dell'Ente che

rappresenta, nominato con decreto del Sindaco del Comune di Sinalunga n. 20 del

24.07.2019;

- i Signori:

- **Luca Briganti** (C.F. BRGLCU81P05D077C) nato a Cortona il 05.09.1981 e residente in Via

Antonio Gramsci 81/C nel Comune di Cortona provincia di Arezzo;

- **Elena Ruspolini** (C.F. RSPLNE80L52A468B) nata a Sinalunga il 12.07.1980 e residente in Via

Antonio Gramsci 81/C nel Comune di Cortona provincia di Arezzo;

di seguito denominati "Soggetti Attuatori";

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io _____ sono

personalmente certo, premettono quanto segue:

PREMESSO:

– che i Soggetti Attuatori, come sopra rappresentati, sono proprietari a titolo esclusivo

dei terreni posti in località Rigaiolo, distinti al Catasto Terreni del Comune di

Sinalunga al foglio n. 72, mappali n. 1063;

– che il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga, approvato con

deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 31/03/2016, e divenuto efficace

decorsi trenta giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT, avvenuta in

data 11/05/2016, classifica i suddetti terreni, o parte di essi, in area di trasformazione

"**TR01d**" da attuarsi tramite Progetto Unitario Convenzionato, disciplinato dall'art. 14

delle Norme Tecniche di Attuazione e dalla specifica scheda normativa TR01d, che ne

definisce il perimetro, le destinazioni d'uso, il dimensionamento e le disposizioni

specifiche come di seguito sinteticamente riportato:

- Superficie Territoriale: 3049 mq
- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,10
- SUL: 300 mq a destinazione d'uso residenziali

– che con nota prot. n. 10000 del 30.05.2019, successivamente sostituita

integralmente con nota prot. n. _____, i Soggetti Attuatori hanno inoltrato

al Comune una proposta di Progetto Unitario Convenzionato relativo a detta area di

trasformazione;

– che tale proposta contiene, inoltre, la rappresentazione schematica delle seguenti

opere di urbanizzazione:

- infrastrutture a rete;
- parcheggi pubblici;
- viabilità di comparto;
- area a verde pubblico;

– che il progetto risulta conforme alla vigente disciplina urbanistica comunale e alle altre normative in materia edilizia;

– che il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Urbanistica, nella seduta del _____

– che con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ è stato approvato il PUC di cui trattasi comprensivo del relativo schema di convenzione;

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

Art. 1 - Premesse

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Obblighi generali

I Soggetti Attuatori dichiarano la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

I Soggetti Attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante in solido 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 di Sinalunga ed i Soggetti Attuatori, per la realizzazione degli

interventi previsti dal Progetto Unitario Convenzionato (di seguito PUC) "TR01d" in Loc.

Rigaiolo su area distinta al Catasto Terreni al foglio n. 72, mappali n. 1063, così come

individuata dagli elaborati tecnici di cui all'art. 15.

Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento

Le opere di interesse privato previste nel PUC consistono sommariamente nella realizzazione

di edifici a destinazione d'uso residenziale, con le tipologie edilizie indicate nel Progetto,

aventi complessivamente la superficie utile lorda (Sul) massima di 300 mq.

Le opere di urbanizzazione connesse funzionalmente all'area di trasformazione consistono

nella realizzazione di Infrastrutture a rete, Parcheggi Pubblici, viabilità di comparto e verde

pubblico, per una superficie complessiva pari a mq. 339.82, di cui mq. 98,60 già di proprietà

pubblica e mq. 241.22 da cedere, come rappresentato nella Tavola grafica 3.1 (Giugno 2020)

agli atti.

Il PUC sarà attuato in un'unica soluzione o per stralci funzionali, così come individuati negli

elaborati di progetto approvati

Art. 5 – Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione risultano dettagliate negli elaborati tecnici del progetto esecutivo

redatto a cura dei Soggetti Attuatori.

L'importo delle opere di urbanizzazione, come quantificato nel computo metrico estimativo,

di cui al progetto esecutivo, ammonta ad Euro 9.328,17 (novemilatrecentoventotto/17),

oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge, computato sulla base dell'ultimo Prezziario

delle opere pubbliche della Regione Toscana.

I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare dette opere a scomputo degli oneri di

urbanizzazione primaria dovuti.

In conformità a quanto previsto all'art. 3 del Regolamento Comunale per la monetizzazione

delle Aree a Standard, approvato con Deliberazione C.C. n. 45 del 30/07/2018 ed a seguito di

SCHEMA DI CONVENZIONE

verifica del Responsabile del Procedimento, l'intervento prevede la monetizzazione di una

porzione di area a verde pubblico, corrispondente al 30% del totale delle aree standard

previste, per una superficie di mq. 103.38.

Secondo il calcolo redatto nel rispetto delle indicazioni contenute nel Regolamento

suddetto, ed allegato alla documentazione agli atti, la somma dovuta a fronte della

monetizzazione, ammonta ad €. 1.036,90, la stessa dovrà essere interamente versata alla

sottoscrizione della presente convenzione.

I Soggetti Attuatori sono consapevoli che, qualora il valore delle opere di urbanizzazione

primaria, risultante dalla contabilità finale, sia superiore all'importo dovuto al Comune

relativo agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad

esclusivo carico della parte privata.

Qualora invece si verifichi il caso contrario, i Soggetti Attuatori dovranno provvedere ad un

conguaglio monetario, ovvero provvedere all'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione,

comunque non eccedenti l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti.

I Soggetti Attuatori si impegnano ad osservare il disposto di cui all'articolo 3 della legge 13

agosto 2010, n. 136 in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'appalto dei

lavori inerenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal PUC di cui trattasi, è

richiesta la realizzazione di opere di urbanizzazione anche al di fuori del comparto delimitato

dal R.U., ma conformi al R.U. stesso. In particolare il Soggetto Attuatore si impegna a

realizzare le opere di seguito elencate:

1) infrastrutture a rete;

2) parcheggi pubblici;

3) viabilità di comparto;

4) verde pubblico;

Le opere sopra descritte verranno realizzate su aree di proprietà comunale e/o del Soggetto

Attuatore e pertanto non necessitano di procedure di esproprio.

Il Soggetto Attuatore si impegna, inoltre, a predisporre i frazionamenti preordinati alla fase di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera pubblica.

Art. 6 - Modi e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in osservanza del progetto esecutivo, da redigersi a cura dei Soggetti Attuatori.

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate e lo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti avverrà sulla base di quanto stabilito all'articolo 5.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nei termini fissati nel relativo permesso di costruire.

Le opere di urbanizzazione primaria, sia nel caso di attuazione unitaria che nel caso di attuazione per stralci funzionali, dovranno essere realizzate in un'unica fase, ovvero in due distinte fasi, come di seguito specificato:

– La prima fase consisterà nella realizzazione delle seguenti opere:

- opere di sbancamento e/o demolizione cordonato stradale e sistemazione terreno per viabilità di comparto e parcheggi pubblici;
- scavi, posa in opera e rinterro infrastrutture a rete;

– La seconda fase consisterà nella realizzazione delle seguenti opere:

- completamento viabilità di comparto e parcheggi pubblici;
- completamento infrastrutture a rete;
- realizzazione area a verde pubblico.
-

In caso di realizzazione per stralci funzionali, le fasi devono intendersi riferite ai singoli stralci funzionali.

SCHEMA DI CONVENZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria di ciascuno stralcio funzionale saranno eseguite

contemporaneamente ai lavori di costruzione dei relativi edifici;

Nel caso di attuazione unitaria dell'intervento, l'agibilità degli edifici potrà essere attestata,

da professionista abilitato, solo a seguito del collaudo della prima fase di realizzazione delle

opere di urbanizzazione previste dal Progetto esecutivo.

Nel caso di attuazione per stralci funzionali, l'agibilità parziale delle unità immobiliari e degli

edifici potrà essere attestata solo nei casi di cui all'art. 150 della L.R. 65/2014 e cioè:

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi,

qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative

all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali

connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali

connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di

urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

I Soggetti Attuatori assumeranno 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. 7 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati

Le opere di interesse privato previste nel PUC dovranno essere eseguite nel rispetto delle

norme del Regolamento Urbanistico, del PUC, dei permessi di costruire, nonché degli stralci

funzionali e delle eventuali prescrizioni in essi contenuti.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, gli

interventi previsti dovranno essere realizzati ed ultimati entro i termini di validità del

relativo titolo abilitativo, salvo proroghe motivate, e comunque entro il termine della presente convenzione come indicato all'articolo 16.

Art. 8 - Impegni dei Soggetti Attuatori

Con la stipula della presente convenzione i Soggetti Attuatori si impegnano:

- a provvedere alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione interne al perimetro del PUC;
- a realizzare, a scapito della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione primaria dovuti, le suddette opere di urbanizzazione del PUC;
- ad assumere la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici come previsto al precedente articolo 6;
- ad assumere a proprio carico gli onorari necessari per effettuare i collaudi delle opere di urbanizzazione, nel caso in cui vengano affidati direttamente dal Comune, come previsto dall'articolo 13;
- a cedere gratuitamente al Comune e agli enti gestori le aree e le opere di urbanizzazione, una volta approvato, espressamente o tacitamente, ai sensi di legge, il relativo certificato di collaudo;
- a provvedere a propria cura e spese ad eseguire, su tutti i terreni oggetto degli interventi (ivi compreso il/i lotto/i edificabile/i), le indagini per la individuazione di eventuali beni archeologici;
- a sostenere le spese dei rogiti ed ogni altra spesa inerente e conseguente il presente atto.

Art. 9 - 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 necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal

PUC o ad esso correlati, con la massima sollecitudine;

- a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta dei Soggetti Attuatori, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle opere di urbanizzazione.

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

A garanzia della piena e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, i Soggetti Attuatori forniranno, all'atto del rilascio del permesso di costruire, idonea fideiussione per un importo complessivo corrispondente a quello delle opere di urbanizzazione da eseguire in regime di convenzione.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Il Comune ha la facoltà di chiedere una integrazione della fideiussione 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 Comune potrà procedere, su istanza dei Soggetti Attuatori, allo svincolo parziale delle somme garantite dalla fideiussione, per le singole fasi di ciascuno stralcio funzionale, solo a seguito del rilascio del certificato di collaudo delle relative opere eseguite.

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 con assegnazione di mesi sei, ha la facoltà di sostituirsi ai soggetti attuatori nella esecuzione delle opere e viene da essi autorizzato, sin da ora, a disporre della fidejussione nel modo più ampio, con rinuncia espressa di ogni opposizione e con il pieno diritto ad ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria, in dipendenza dell'aumento

dei costi ed in ragione dell'aggiornamento dei prezzi;

La polizza fideiussoria potrà essere totalmente svincolata soltanto dopo l'esito positivo del collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste.

Art. 11 - Opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi

Gli strumenti di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità.

Ogni maggiore richiesta di potenza o capacità che si rendesse necessaria durante il periodo di validità della presente convenzione è sempre a totale carico dei Soggetti Attuatori o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

Art. 12 - Varianti in corso d'opera

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del PUC, sono di competenza degli organismi tecnici del Comune.

Le varianti in corso d'opera ai progetti delle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno autorizzate direttamente con apposito provvedimento abilitativo, nel rispetto delle procedure di legge, previa acquisizione del parere degli uffici comunali competenti e degli altri pareri o nulla-osta eventualmente necessari.

Laddove la variante al progetto delle opere di urbanizzazione non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico definito dalla convenzione non sarà necessario modificare la convenzione medesima. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, dovranno essere preliminarmente apportate, con apposito atto, le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.

Art. 13 - Collaudo, consegna e trasferimento delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere è sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di norma esperito da un tecnico abilitato del Comune o altro tecnico libero professionista designato dal Comune stesso.

Gli oneri per eventuali incarichi conferiti secondo le procedure di legge saranno a carico dei Soggetti Attuatori.

Il collaudo tecnico-amministrativo, sia nel caso di intervento unitario, sia nel caso di attuazione per stralci funzionali, dovrà essere concluso nei due mesi successivi alla comunicazione di ultimazione dei relativi lavori.

Qualora in sede di collaudo delle opere venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto ai progetti, i Soggetti Attuatori saranno tenuti ad eliminarli nei modi e tempi fissati dal collaudatore.

Trascorso il termine prescritto dal collaudatore senza che i Soggetti Attuatori abbiano provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della fideiussione prestata.

Entro novanta giorni dall'approvazione espressa del collaudo, ai sensi di legge, le opere realizzate saranno trasferite con apposito atto al Comune.

Fino a tale momento, la manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico dei Soggetti Attuatori.

Le opere saranno comunque coperte da garanzia per la durata di due anni a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art. 1669 Cod. Civ.).

Art. 14 - Elaborati costitutivi del PUC

Fanno parte integrante del PUC i seguenti elaborati tecnici:

Tav. 1.1 - Relazione tecnica illustrativa

Tav. 1.2 - Norme tecniche di attuazione

Tav. 1.3 - Schema di Convenzione

Tav. 1.4 - Relazione di fattibilità geologica

Tav. 2.1 - Inquadramento urbanistico territoriale - scala 1:1.000/2000

Tav. 2.2 - Planimetria lotto quotata a curve di livello stato attuale - urbanizzazioni esistenti - documentazione fotografica - scala 1:200/1000

Tav. 3.1 - Planimetria generale con nuovi lotti di progetto e SUL – individuazione e verifica nuove aree di interesse pubblico - scala 1:200

Tav. 3.2 - Sezioni del terreno attuali e di progetto - scala 1:200/100

Tav. 3.3 - estratto catastale e di R.U. - planimetria lotto con urbanizzazioni di progetto documentazione fotografica -particolari costruttivi - scala 1:200

Tav. 3.4 - Assetto planivolumetrico con inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali (VAS) - scala 1:300

Tav. 4.1 - Approvazione da parte del Gestore del Servizio Idrico Integrato del progetto esecutivo relativo alla rete idrica e fognaria – scala 1:200

Il progetto è stato redatto dall'Arch. Daniele Brogi iscritto all'Ordine professionale degli Architetti di Arezzo al n. 213 coadiuvato per gli aspetti geologici dal Geol. Marco Milighetti iscritto all'Ordine dei Geologi della Toscana al n. 1644.

Art. 15 – 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. 16 - Validità della convenzione

La presente convenzione avrà validità di 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di stipula,

fermi restando gli impegni assunti dalle parti circa i tempi di ultimazione degli interventi.

Art. 17 - Assunzione e trasferimento degli obblighi

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con il presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 18 - Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione

I Soggetti Attuatori autorizzano 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 dei Soggetti Attuatori o loro aventi causa.

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, sono a carico dei Soggetti Attuatori, che se le assumono.

Letto, confermato e sottoscritto

I soggetti Attuatori

Il Comune

* * *