

# Comune di Gavorrano

## Provincia di Grosseto

---

programma complesso  
di riqualificazione insediativa  
ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

### **BAGNO DI GAVORRANO**

**MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI**

---

schemi di convenzione

DATA  
FEBBRAIO 2024

NOME FILE:  
// LAY\_4 // BASE\_SDF\_230219

---

*Responsabile area tecnica AP*  
*Arch. Giampaolo Romagnoli*

*Progettista - Capogruppo RTP di supporto alla AP*  
*Arch. Pier Francesco Duranti*

*membri della RTP*  
*Arch. Silvano Gismondi*  
*Arch. Giuseppe Andreoli*  
*Ing. Luca Calzuoli*  
*Ing. Giulia Malatesta*

---



**archifetti**  
Via Montegrappa 33  
05100 Terni  
T+ 0744.275711  
F+ 0744.410675  
info@dadastudio.net  
www.dadastudio.net

REPERTORIO N.XXXXX

RACCOLTA N.XXXXX

**CONVENZIONE PER L'ASSUNZIONE DI TUTTI GLI ONERI DOVUTI CONNESSI  
E CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO DI CUI AL  
COMPARTO ..... FACENTE PARTE DEL PROGRAMMA COMPLESSO DI  
RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (ART 120 LR. 65 DEL 2014) COMUNE DI  
GAVORRANO LOCALITÀ BAGNO DI GAVORRANO.**

*REPUBBLICA ITALIANA*

L'anno **2023** (*duemilaventitre*), addì ... (.....), del mese di ....., in Gavorrano,  
nel.....in Via .....

\*\*\*\*\*

Avanti a me **Dottor** .....

**sono presenti i signori:**

**1)Società/Signor** ....., con sede/residenza in.....via.....partita iva/codice  
fiscale.....che d'ora in poi sarà denominata/o "**Soggetto attuatore**"

e

**2)l'Arch** ....., nato a .....il....., nella sua qualità di Responsabile  
pro tempore del Settore III Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio..... del  
Comune di Gavorrano, giusto provvedimento del Sindaco n.....del.....,il quale  
dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo, non in proprio, ma in nome, per conto e  
nell'interesse esclusivo del "**COMUNE DI GAVORRANO**", con sede in Gavorrano GR),  
Piazza .....n. ..., Partita IVA....., a ciò abilitato ai sensi degli articoli .....e .....dello Statuto  
Comunale, in virtù dei poteri conferitigli dall'art. 107 comma 3^ lettera "c" del D.lgs. n. 267  
in data 18/08/2000, ed in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. ....del .....

Compresenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io .....sono certo, con il  
presente atto convengono e stipulano quanto segue.

### **Le parti innanzitutto premettono**

1. che con Delibera Consiglio Comunale n. 31 del 1.8.2022, è stato approvato il **Piano Strutturale** ai sensi della LRT 65/2014;
2. che con Delibera Consiglio Comunale n.51 del 21.11.2022 è stato approvato il **Piano Operativo**, che all'art. 56 della NTA rinvia ad uno specifico piano attuativo di iniziativa pubblica con valenza di **PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (ART 120 LR. 65 DEL 2014)** per il centro urbano del Bagno di Gavorrano;
3. che con Delibera Consiglio Comunale n. ....del..... è stato adottato il **PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA** in cui è ricompresa la realizzazione anche del comparto....., Via Berlinguer e via Cervi, poi approvato con Delibera Consiglio Comunale n..... del....., pubblicata sul BURT n... del..... 2023;
4. che il predetto **PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA** prevede la riqualificazione di una superficie complessiva pari a mq .....(.....) attraverso vari comparti d'intervento tra cui il comparto..... che interessa una superficie territoriale di mq .....(.....) di cui:
  - mq .....(.....) per verde pubblico,
  - mq .....(.....) per parcheggi pubblici
  - mq .....(.....) per strade pubbliche
  - mq .....(.....) di aree per edificazione privata,il tutto come meglio evidenziato nelle tavole grafiche D3 Schede delle opere pubbliche allegate al PCRI nelle quali sono riportate anche le aree da cedere all'Amministrazione Comunale di mq .....(.....);
5. che tutti i terreni costituenti la superficie territoriale del sub comparto..... cui la presente convenzione si riferisce sono di piena ed esclusiva disponibilità del soggetto attuatore; in

particolare il soggetto attuatore dichiara di essere proprietario dei terreni siti in Comune di Gavorrano, nella frazione di Bagno di Gavorrano, costituenti la superficie territoriale di mq....., censiti nel Catasto Terreni del Comune di Gavorrano nel foglio ..... con la particella.....

6.che il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione afferenti lo stesso comparto, come riportate nella tavola.....

7. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stato calcolato nel computo metrico del progetto preliminare un costo di massima di importo pari ad Euro .....(.....), al netto di IVA e spese di progettazione;

8.che il predetto importo è inferiore alla soglia comunitaria, per cui ricorrono i presupposti normativi di cui all'art. 16, c. 2 bis, D.P.R. 380/2001;

9. che dal computo metrico che sarà definito con la pratica edilizia del lotto interessato relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria , si ricaverà l'importo esatto del costo di realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ;

10. che i permessi di costruire saranno rilasciati sulla base del progetto di livello definitivo per il quale dovranno essere acquisiti i pareri, nulla osta e/o autorizzazioni ritenuti necessari dai Settori Comunali competenti;

11. che prima del rilascio del permesso/i di costruire dei previsti edifici privati dovrà essere corrisposto il contributo di costo di costruzione nelle misure previste dalle norme vigenti;

13. che il soggetto attuatore è disposto ad assumersi, nei confronti del Comune di Gavorrano, tutte le obbligazioni relative all'attuazione degli interventi pubblici previsti nel sub comparto ....., così come saranno meglio definiti nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra richiamato, prestando allo scopo idonea garanzia

fideiussoria prima del rilascio dei relativi permessi edilizi;

Tutto ciò premesso

### **Art.1- OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione disciplina i rapporti tra il Comune di Gavorrano e .....  
(soggetto attuatore) per l'attuazione del Comparto ..... ricompreso nel Programma  
Complesso di Riqualificazione Insediativa del centro urbano del Bagno di Gavorrano, come  
meglio precisato nelle premesse e negli allegati che formano parte integrante e sostanziale del  
presente atto.

### **Art. 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Il soggetto attuatore per se stesso e per i propri aventi causa, assume, nei confronti ed in  
favore del Comune di Gavorrano, l'obbligo di dare attuazione, a quanto previsto nel sub  
comparto ..... facente parte del **PROGRAMMA COMPLESSO DI  
RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA** consistente:

a) nell'assunzione dell'onere della realizzazione a propria cura e spese, previo rilascio di  
permesso di costruire, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di interesse  
generale afferenti al Comparto, così come rappresentate nelle Tavole....., secondo il progetto  
redatto dal ..... conformemente ai pareri favorevoli dei Settori comunali interessati  
oltreché degli enti pubblici o di altri soggetti titolari di specifiche competenze di cui in  
premessa;

b) nella edificazione, secondo le disposizioni normative vigenti in materia edilizia, previo  
rilascio di permesso di costruire, dei fabbricati privati previsti all'interno del sub comparto  
.....

c) nella cessione gratuita al Comune di Gavorrano, dell'intera e piena proprietà di tutte le aree  
interessate dalle opere di urbanizzazione primaria, indicate nelle tavole..... e così distinte:

- aree destinate a viabilità e marciapiedi, pari a mq....., censite nel Catasto Terreni del

Comune di Gavorrano nel foglio ..., con le particelle .....,

- aree destinate a verde pubblico, pari a mq .....censite nel Catasto Terreni del Comune di Gavorrano nel foglio ..., con le particelle .....

- aree destinate a parcheggi pubblici, pari a mq ....., censite nel Catasto Terreni del Comune di Gavorrano nel foglio ..., con le particelle .....

Il soggetto attuatore si impegna a presentare la pratica edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti il sub comparto, completa di tutti gli elaborati progettuali previsti per il rilascio del titolo abilitativo, entro un termine massimo di mesi 3 dalla firma della presente convenzione.

### **Art. 3 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il regime dei contributi concessori per l'edificazione del Comparto..... facente parte del PCRI è quello derivante dall'applicazione degli artt. 184 e 191 della LRT 65/2014 e dalle deliberazioni comunali di attuazione.

### **Art. 4 - PAGAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA**

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto saranno a totale carico del soggetto attuatore, a norma dell'art. 28 della L. 1150/42 e dell'art. 115 comma 1 lettera b della LRT 65/2014 con conseguente scomputo dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. L'importo determinato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è pari a Euro .....(.....) al netto di IVA.

L'importo determinato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria è pari a Euro .....(.....) al netto di IVA, come desunti dal computo di massima definito dal programma complesso. Tali importi saranno meglio precisati in sede di rilascio del permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli stessi saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per l'edificazione.

A fronte di eventuali maggiori costi di dette opere nulla sarà dovuto dal Comune. A fronte

invece di minori costi, il soggetto attuatore dovrà versare la differenza al Comune.

Il soggetto attuatore, per sé stessi e per i propri aventi causa, si obbliga quindi alla realizzazione diretta, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione suddette, contemporaneamente alle costruzioni private previste dal Comparto secondo il progetto esecutivo che dovrà essere redatto a cura dello stesso soggetto attuatore.

#### **Art. 5 - PAGAMENTO ONERI DI COSTO DI COSTRUZIONE**

In sede di presentazione dei progetti per conseguire il titolo edilizio legittimante l'edificazione dei fabbricati commerciali, è dovuta la corresponsione al Comune di Gavorrano dell'intero importo dovuto relativo al costo di costruzione.

#### **Art. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite soltanto dopo il rilascio del relativo permesso di costruire e dopo la consegna delle aree di proprietà Comunale su cui dovranno essere realizzate le opere edilizie come previste dal computo e della tavole di progetto allegate al PCRI e alle successive progettazioni esecutive, per l'esecuzione dei lavori verranno seguite le disposizioni che seguono:

- la Direzione dei Lavori, il coordinatore della sicurezza, l'assistenza e il collaudo delle opere ovvero certificato di regolare esecuzione (CRE) di cui sopra saranno di competenza e a carico del soggetto attuatore o aventi causa, riservandosi l'Amministrazione Comunale la generale vigilanza sull'esecuzione dei lavori e l'eventuale nomina del collaudatore in c.d.o. a spese del soggetto attuatore o aventi causa.
- dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al Comune (Settore III Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio, Ufficio Polizia Municipale) a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e /o PEC, ai fini della esecuzione dei controlli di rito e degli adempimenti di competenza necessari a prendere gli opportuni provvedimenti durante il corso dei lavori, indipendentemente dall'eventuale collaudo finale e a spese della parte

richiedente; la predetta comunicazione dovrà essere trasmessa al Comune precedentemente a quelle di inizio lavori dei fabbricati ricadenti nel sub comparto....;

in caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o differenza nella qualità o quantità dei materiali, il Settore Lavori Pubblici, d'intesa con il Collaudatore ovvero il Direttore dei Lavori potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dal cantiere dei materiali non ritenuti idonei;

· le opere di urbanizzazione, nessuna esclusa, dovranno essere iniziate entro il termine di 12 (dodici) mesi dalla data del rilascio del permesso a costruire e dovranno essere ultimate entro il termine di mesi 36 (trentasei) dall'inizio dei lavori e comunque contestualmente alla costruzione dei singoli edifici, in modo che non si possano avere edifici privi delle opere e servizi necessari alla loro abitabilità e accessibilità;

· potrà essere concessa una proroga qualora ne ricorrano le condizioni di legge;

· per ogni giorno di ritardo oltre il termine di fine lavori stabilito dalla convenzione, il soggetto attuatore sarà assoggettato ad una penale pecuniaria dell'uno per mille dell'ammontare netto convenzionale, da corrispondere mediante escussione della garanzia fidejussoria di cui all'art. 12 per l'importo corrispondente. Qualora il ritardo nell'adempimento comporti un importo della penale superiore al 10% dell'importo convenzionale, saranno intraprese le procedure di rito per l'escussione della garanzia fideiussoria e l'esecuzione d'ufficio in danno del soggetto inadempiente, oltre alla contestuale sospensione dei permessi a costruire degli edifici privati ricadenti nel Comparto. Tali permessi riassumeranno efficacia con la ripresa dei lavori delle OO.UU.. La sospensione e la revoca avverranno mediante provvedimento del Dirigente del Settore competente a seguito di comunicazioni formali del Collaudatore ovvero Direttore dei Lavori in corso d'opera;

· il certificato di abitabilità e d'uso delle previste costruzioni private non potrà essere



rilasciato o certificato fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno terminate e comprensive della fine dei lavori. Sarà consentito la presa in consegna anticipata da parte del Comune su richiesta del soggetto attuatore per stralci funzionali.

· fino ad avvenuto collaudo ovvero CRE gli oneri per la custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, impianti, manufatti ed aree è a carico del soggetto attuatore. Le stesse opere di urbanizzazione, fatta esclusione per i servizi telefonici e la rete di energia elettrica per uso privato, passeranno, in proprietà del comune che ne assumerà la manutenzione e la gestione. Fino a tale momento è a carico del soggetto attuatore la responsabilità civile per eventuali danni a cose e persone.

La data di ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal soggetto attuatore all'Amministrazione Comunale (Settore III Lavori pubblici, manutenzione e governo del territorio e all'Ufficio Polizia Municipale) a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

#### **Art. 7 - DIREZIONE DEI LAVORI**

Il Direttore dei lavori dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione con titolo di studio commisurato alla tipologia d'incarico.

Il professionista dovrà essere nominato dal privato titolare del permesso di costruire, al quale competono gli oneri per il pagamento dei relativi compensi professionali.

E' fatto obbligo per il Direttore dei lavori di redigere la puntuale contabilità dei lavori (libretto delle misure, registro di contabilità, stati di avanzamento, stato finale), nonché gli elaborati grafici di definitiva consistenza, in scala adeguata, di tutte le opere eseguite.

Il Direttore dei lavori dovrà relazionarsi con l'eventuale Collaudatore al fine di garantire la qualità delle opere realizzate e la puntuale contabilità e misura dei lavori.

Qualora dovessero insorgere problematiche attinenti la regolare esecuzione delle opere, la Direzione dei lavori ed il Collaudatore dovranno formalmente avvisare il Settore competente

dell'Amministrazione Comunale al fine della corretta ed efficace attività di alta sorveglianza.

Per lavori di importo inferiore a 1.000.000 (unmilione) di euro, il certificato di collaudo è sostituito da quello di regolare esecuzione emesso dal Direttore dei lavori, con esclusione del caso in cui quest'ultimo sia anche progettista delle opere. Il certificato di regolare esecuzione è emesso non oltre tre mesi dalla data di ultimazione delle opere oggetto di convenzione. E' fatto obbligo per il direttore dei lavori fornire al collaudatore gli shape files definitivi delle opere di urbanizzazione comprensivi dei sottoservizi; nel caso di certificato di regolare esecuzione emesso dal Direttore dei Lavori, tale documentazione dovrà essere corredata anch'essa dagli shape files definitivi delle opere.

#### **ART. 8 - COLLAUDO DEI LAVORI**

Il Collaudatore, se nominato, dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione con titolo di studio commisurato alla tipologia d'incarico.

Il professionista, le cui prestazioni dovranno essere rese in corso d'opera, potrà essere nominato dall'Amministrazione Comunale entro e non oltre 15 giorni dal deposito di inizio dei lavori da parte del DL, con apposita Determinazione del Dirigente del Settore competente, prima dell'inizio dei lavori.

Al privato titolare del permesso di costruire competono gli oneri per il pagamento dei relativi compensi professionali, da determinarsi a norma di legge.

Tutte le opere dovranno essere collaudate in corso d'opera a spese del soggetto attuatore o aventi causa.

E' fatto obbligo al collaudatore di verificare la contabilità redatta dal Direttore di lavori ai fini di eventuali conguagli dovuti dal soggetto attuatore; è altresì obbligo del Collaudatore la verifica dei tempi di esecuzione e le tempestive comunicazioni all'Amministrazione Comunale ai fini di consentire il rispetto dei termini e contenuti convenzionali.

In caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o differenza nella qualità o

quantità dei materiali il Collaudatore, d'intesa con il Settore competente dell'Amministrazione Comunale, potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dal cantiere dei materiali non ritenuti idonei così come potrà ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi di tutto il comprensorio.

Il professionista deve assicurare l'espletamento di tutti gli adempimenti, oneri ed obblighi previsti dalla normativa vigente in materia.

Il collaudo finale deve aver luogo non oltre 30 giorni dall'ultimazione dei lavori, dato l'investimento economico che dovranno sopportare i lottizzanti non sono concesse proroghe per l'emissione del collaudo finale.

Per il collaudo dovrà essere fornito lo shape file definitivo delle opere di urbanizzazione comprensivo dei sottoservizi.

La suddetta attività dovrà essere formalizzata al Settore competente dell'Amministrazione Comunale mediante verbali di visita in c.d.o. con cadenza minima mensile, debitamente sottoscritti anche dalla Direzione dei lavori.

In caso di presa in consegna anticipata dell'opera (o di parte di essa) prima dell'emissione del certificato di collaudo finale, il Collaudatore verifica l'esistenza delle condizioni cogenti per potersi legittimamente procedere alla presa in consegna provvisoria, redigendone apposito verbale (verbale di accertamento dei presupposti) sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori.

Il non rispetto delle attività di competenza del Collaudatore comporterà la revoca dell'incarico e la nomina di altro professionista da parte dell'Amministrazione Comunale; sono a carico del soggetto attuatore le eventuali spettanze economiche maturate dal collaudatore rimosso dall'incarico.

#### **Art. 9 – CESSIONE DI AREE ED OPERE**

L'individuazione catastale di tutte le particelle oggetto di cessione gratuita al Comune, risulta dal frazionamento depositato in data ..... 2023 protocollo n. .... in atti dal .....2023 presentato il ....2023 (n.....).

Le aree per le urbanizzazioni e le aree per attrezzature e servizi pubblici saranno cedute in forma gratuita al Comune dopo il collaudo finale ovvero CRE , mediante stipula di apposito atto notarile di cessione delle medesime.

Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. La cessione delle aree sarà fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il PCRI e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i soggetti attuatori dell'intervento possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

**Art. 10 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI IMPEGNI ASSUNTI PER LA  
REALIZZAZIONE DELLE OPERE E LA CESSIONE DELLE AREE**

Il soggetto attuatore si obbliga ad inserire negli eventuali atti di trasferimento delle aree edificabili o loro porzione le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Gavorrano, a mezzo lettera raccomandata e/o PEC, copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di attuazione del comparto..... stipulata con il Comune di Gavorrano in data ..... Rep. .... e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. in data ..... al n. .... del R.P.F. accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

## **Art. 12 - GARANZIE**

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione il soggetto attuatore, prima del rilascio del titolo edilizio delle opere di urbanizzazione, costituiranno a favore del Comune di Gavorrano una polizza fideiussoria per l'importo di Euro .....(.....), corrispondente all'importo delle opere di urbanizzazione derivante dal costo di massima allegato al PCRI, maggiorato del 20% (venti per cento), con scadenza annuale, rinnovabile per la parte non realizzata.

Tale importo sarà oggetto di migliore definizione con il rilascio del permesso a costruire per il progetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione; le polizze fideiussorie saranno conseguentemente adeguate.

Su specifica richiesta avanzata dal soggetto attuatore, le garanzie dovranno essere parzialmente svincolate dall'Amministrazione Comunale a seguito ed in proporzione alla avvenuta presa in consegna anticipata delle opere o di parte di esse, nei limiti del 90% (novanta per cento) del valore di queste.

La polizza fideiussoria, sarà completamente estinta al momento in cui saranno adempiuti tutti gli obblighi convenzionali, ivi compreso il trasferimento delle aree a destinazione pubblica.

La parte richiedente si impegna, comunque, a reintegrare la fideiussione medesima qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza. Al riguardo ogni singolo lottizzante riconosce al Comune, in caso di propria inadempienza, ampia facoltà di sostituirsi a se stesso nell'esecuzione delle opere, avvalendosi della garanzia fideiussoria sopra prestata e salvo recupero di eventuali maggiori spese.

Il soggetto attuatore si impegna al mantenimento della polizza fino alla comunicazione scritta da parte del Comune dell'avvenuto svincolo della stessa. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o di messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento.

Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. L'istituto fidejubente, si impegna inoltre al pagamento dell'importo garantito indipendentemente dalla corresponsione dei premi pattuiti. Nel contratto fideiussorio è inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fidejubente a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

#### **Art. 13 DURATA CONVENZIONE**

La durata e validità della presente convenzione è determinata in misura massima in anni 10 (dieci) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati,

#### **Art. 14 – INADEMPIENZE E SANZIONI CONTRATTUALI**

In caso di inadempimento del soggetto attuatore alle clausole della presente convenzione riguardanti la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori nonché procedere d'ufficio in danno dell'inadempiente previo formale preavviso di giorni 15 (quindici).

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, i provvedimenti di sospensione dei lavori saranno revocati.

#### **Art. 14 - CONTENZIOSO**

Tutte le contestazioni che dovessero eventualmente sorgere sull'entità e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno decise dal competente foro di Grosseto.

#### **Art.15- REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI DEGLI ATTI**

La presente convenzione, dopo la sua registrazione, sarà trascritta alla Conservatoria dei

RR.II. a favore del Comune di Gavorrano ed a carico del soggetto attuatore, sui beni indicati alle premesse della presente convenzione.

Le spese del presente atto, relative al rogito, registrazione e trascrizione degli atti di trapasso al Comune di Gavorrano delle aree di cui alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono a carico del soggetto attuatore, il quale invoca tutte le agevolazioni fiscali in materia. L'imposta sul valore aggiunto farà carico come per legge sul soggetto destinatario della fatturazione e sarà regolarmente applicata, con le aliquote vigenti, sul valore dei corrispettivi pattuiti nella presente convenzione e dovrà essere pagata al momento dell'emissione del relativo documento fiscale.

I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni, nonché gli oneri di picchettamento, misurazione e frazionamento delle aree da cedere, faranno carico al soggetto attuatore o propri aventi causa.

Il Conservatore dei RR.II. è dispensato espressamente dall'iscrivere l'ipoteca legale, con esonero da qualsiasi responsabilità.

Particolarmente le parti chiedono che al presente atto si applichi il trattamento tributario di cui all'articolo 32 secondo comma del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione da imposta ipotecaria e catastale) avendo ad oggetto trasferimento della proprietà di aree; tali agevolazioni risultano ripristinate dall'articolo 20 comma 4 ter del D.L. 12 settembre 2014 n. 133.

#### **Art. 16**

Le parti richiedenti dichiarano di sottoscrivere ed approvare espressamente per accettazione ex art.1341, comma 2 del Codice Civile, le clausole di cui alla presente convenzione.

\*\*\*\*\*

Richiesto io..... ho ricevuto questo atto che viene sottoscritto e firmato a margine come per legge dai componenti, e da me ..... previa lettura da me datane ai componenti

medesimi, i quali da me interpellati hanno dichiarato il presente atto conforme alla loro volontà e lo hanno approvato.

Scritto da persona di mia fiducia con mezzo elettronico ed indelebile a sensi di legge, tranne le parole scritte di mia mano, in .... fogli di carta uso bollo, in facciate .....

Sottoscritto alle ore .....

f.ti:



REPERTORIO N.XXXXX

RACCOLTA N.XXXXX

CONVENZIONE PER L'ASSUNZIONE DI TUTTI GLI ONERI DOVUTI CONNESSI E  
CONSEQUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO DI CUI AL SUB  
COMPARTO D2 FACENTE PARTE DEL PROGRAMMA COMPLESSO DI  
RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (ART 120 LR. 65 DEL 2014) COMUNE DI  
GAVORRANO LOCALITÀ BAGNO DI GAVORRANO.

*REPUBBLICA ITALIANA*

L'anno 202..... (*duemilaventi.....*), addì ... (*.....*), del mese di ....., in Gavorrano,  
nel.....in Via .....

\*\*\*\*\*

Avanti a me Dottor .....

sono presenti i signori:

1) Società/Signor ....., con sede/residenza in.....via.....partita iva/codice fiscale  
che d'ora in poi sarà denominata/o <Soggetto attuatore=>

e

2) l'Arch ....., nato a .....il....., nella sua qualità di Responsabile pro  
tempore del Settore III Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio del Comune di  
Gavorrano, giusto provvedimento del Sindaco n.....del....., il quale dichiara di  
intervenire al presente atto e di stipularlo, non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse  
esclusivo del "COMUNE DI GAVORRANO", con sede in Gavorrano GR), Piazza .....n. ...,  
Partita IVA....., a ciò abilitato ai sensi degli articoli .....e ....dello Statuto comunale, in virtù  
dei poteri conferitigli dall'art. 107 comma 3^ lettera "c" del D.lgs. n. 267 in data 18/08/2000, ed  
in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. ....del .....

Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io .....sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue.

Le parti innanzitutto premettono

- 1) che con Delibera Consiglio comunale n. 31 del 1.8.2022, è stato approvato il Piano Strutturale ai sensi della LRT 65/2014;
- 2) che con Delibera Consiglio comunale n.51 del 21.11.2022 è stato approvato il Piano Operativo, che all'art. 56 della NTA rinvia ad uno specifico piano attuativo di iniziativa pubblica con valenza di PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (ART 120 LR. 65 DEL 2014) per il centro urbano del Bagno di Gavorrano;
- 3) che con Delibera Consiglio comunale n. ....del..... è stato adottato il PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA in cui è ricompresa la realizzazione anche del comparto....., Via Berlinguer e via Cervi, poi approvato con Delibera Consiglio comunale n..... del....., pubblicata sul BURT n... del..... 2023;
- 4) che il predetto PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA prevede la riqualificazione di una superficie complessiva pari a mq ..... (.....) attraverso vari comparti d'intervento tra cui il comparto D2 che interessa una superficie territoriale di mq 11.839 (.....) di cui:
  - mq. ....(....) per verde pubblico;
  - mq .....(....) per parcheggi pubblici;
  - mq .....(....) per strade pubbliche;
  - mq .....(....) di aree per edificazione privata,

il tutto come meglio evidenziato nelle tavole grafiche D2 Schede delle opere pubbliche allegate al PCRI nelle quali sono riportate anche le aree da cedere all'Amministrazione comunale di mq .....(.....);

- 5) che i terreni costituenti la superficie territoriale del sub comparto cui la presente convenzione si riferisce sono in parte (nella misura del 67,37 % della superficie catastale) di piena ed esclusiva disponibilità del soggetto attuatore e in parte (nella residua misura del 32,63% della superficie catastale) nella piena ed esclusiva disponibilità dell'Amministrazione comunale; in particolare il soggetto attuatore dichiara di essere proprietario dei terreni siti in Comune di Gavorrano, nella frazione di Bagno di Gavorrano, costituenti la superficie territoriale di mq 7.947 , censiti nel Catasto Terreni del Comune di Gavorrano nel foglio 83 A con le particelle n° 862 - 864 e 1114 Per parte sua l'Amministrazione comunale è proprietaria dei

terreni costituenti la superficie territoriale di mq 3.892 censiti nel Catasto Terreni del Comune di Gavorrano nel foglio 83 A con le particelle 863 (parte), 861 (parte) e 1037

6) che il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione afferenti lo stesso comparto, come riportate nella tavola 3.7.1 del PCRI, previa redistribuzione e frazionamento della predetta area posta all'interno del comparto D2 tra il medesimo soggetto attuatore e l'Amministrazione comunale.

7) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stato calcolato nel computo metrico del progetto preliminare un costo di massima di importo pari ad Euro 489.475,47 (.....), al netto di IVA e spese di progettazione;

8) che il predetto importo è inferiore alla soglia comunitaria, per cui ricorrono i presupposti normativi di cui all'art. 16, c. 2 bis, D.P.R. 380/2001;

9) che dal computo metrico contenuto nel progetto esecutivo, che sarà definito al momento del rilascio del permesso di costruire, si ricaverà l'importo esatto del costo di realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

10) che i permessi di costruire saranno rilasciati sulla base del progetto esecutivo per il quale dovranno essere acquisiti i pareri, nulla osta e/o autorizzazioni ritenuti necessari dai Settori Comunali competenti;

11) che prima del rilascio del permesso/i di costruire dei previsti edifici privati dovrà essere corrisposto il contributo di costo di costruzione nelle misure previste dalle norme vigenti;

12) che il soggetto attuatore è disposto ad assumersi, nei confronti del Comune di Gavorrano, tutte le obbligazioni relative all'attuazione degli interventi pubblici previsti nel sub comparto D2 a condizione che dopo la sottoscrizione della presente convenzione e prima del rilascio dei titoli edilizi sia stata eseguita la redistribuzione e frazionamento delle aree poste all'interno del comparto D2 tra il medesimo soggetto attuatore e l'Amministrazione comunale, interventi pubblici come saranno meglio definiti nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra richiamato, prestando allo scopo idonea garanzia fideiussoria, escutibile a prima chiamata, rimossa ogni eccezione, prima del rilascio dei relativi permessi edilizi, fermo restando che tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti alle porzioni di area di proprietà comunale dovranno essere tempestivamente rimborsati dal terzo acquirente dell'area medesima all'esito della procedura ad evidenza pubblica cui la stessa amministrazione darà corso per la cessione dell'area come risultante dalla redistribuzione con il soggetto attuatore;

Tutto ciò premesso

#### Art.1- OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione disciplina i rapporti tra il Comune di Gavorrano e ..... (soggetto attuatore) per l'attuazione del Comparto D2 ricompreso nel Programma Complesso di Riqualificazione Insediativa del centro urbano del Bagno di Gavorrano, come meglio precisato nelle premesse e negli allegati che formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### Art. 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore per se stesso e per i propri aventi causa, assume, nei confronti ed in favore del Comune di Gavorrano, l'obbligo di dare attuazione, a quanto previsto nel sub comparto D2 facente parte del PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA consistente:

- a) nell'assunzione dell'onere della realizzazione a propria cura e spese, previo rilascio di permesso di costruire, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di interesse generale afferenti al Comparto, così come rappresentate nelle Tavole 3.7.1 del PCRI secondo il progetto esecutivo redatto dal professionista incaricato dal soggetto attuatore conformemente ai pareri favorevoli dei Settori comunali interessati oltreché degli enti pubblici o di altri soggetti titolari di specifiche competenze di cui in premessa;
- b) nella edificazione, secondo le disposizioni normative vigenti in materia edilizia, previo rilascio di permesso di costruire, dei fabbricati privati di sua proprietà previsti all'interno del sub comparto D2;
- c) nella cessione gratuita al Comune di Gavorrano a seguito della redistribuzione delle aree tra lo stesso soggetto attuatore e la civica amministrazione dell'intera e piena proprietà di tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria, indicate nelle tavole, e così distinte:
  - aree destinate a viabilità e marciapiedi, pari a mq ....., censite nel Catasto Terreni del Comune di Gavorrano nel foglio ..., con le particelle .....,
  - aree destinate a verde pubblico, pari a mq .....censite nel Catasto Terreni del Comune di Gavorrano nel foglio ..., con le particelle .....
  - aree destinate a parcheggi pubblici, pari a mq ....., censite nel Catasto Terreni del Comune di Gavorrano nel foglio ..., con le particelle .....

Il soggetto attuatore si impegna a presentare la pratica edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti il sub comparto D2, completa di tutti gli elaborati progettuali previsti per il rilascio del titolo abilitativo, entro un termine massimo di mesi 3 dalla firma della presente convenzione.

A questi fini l'Amministrazione comunale si impegna a compiere ogni attività necessaria a cedere tempestivamente al soggetto attuatore la disponibilità dell'area di proprietà comunale, meglio descritta al punto 4 delle premesse.

In particolare dette aree dovranno essere cedute dall'Amministrazione comunale al soggetto attuatore, a titolo gratuito, completamente libere da gravami e/o oneri di qualsivoglia genere nonché libere da persone e cose, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione della convenzione.

#### Art. 3 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il regime dei contributi concessori per l'edificazione del Comparto..... facente parte del PCRI è quello derivante dall'applicazione degli artt. 184 e 191 della LRT 65/2014 e dalle deliberazioni comunali di attuazione e s.m.i..

#### Art. 4 - PAGAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto saranno a totale carico del soggetto attuatore, a norma dell'art. 28 della L. 1150/42 e dell'art. 115 comma 1 lettera b della LRT 65/2014 con conseguente scomputo dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. L'importo determinato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è pari a Euro 170.163,62 (.....) al netto di IVA.

L'importo determinato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria è pari a Euro 319.311,82 (.....) al netto di IVA, come desunti dal computo di massima definito dal programma complesso. Tali importi saranno meglio precisati al momento del rilascio del permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli stessi saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per l'edificazione.

A fronte di eventuali maggiori costi di dette opere nulla sarà dovuto dal Comune. A fronte invece di minori costi, il soggetto attuatore dovrà versare la differenza al Comune.

Il soggetto attuatore, per sé stessi e per i propri aventi causa, si obbliga quindi alla realizzazione diretta, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione suddette, contemporaneamente alle costruzioni private previste dal Comparto secondo il progetto esecutivo che dovrà essere redatto a cura dello stesso soggetto attuatore.

Resta peraltro inteso che tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti alla porzione di area di proprietà comunale dovrebbero essere tempestivamente rimborsati dal soggetto terzo acquirente della medesima, come ridistribuita tra il soggetto attuatore e la civica amministrazione all'esito della procedura cui l'Amministrazione comunale darà corso per la cessione dell'area.

#### Art. 5 - PAGAMENTO ONERI DI COSTO DI COSTRUZIONE

Al rilascio del permesso di costruire per conseguire il titolo edilizio, legittimante l'edificazione dei fabbricati commerciali, è dovuta la corresponsione al Comune di Gavorrano dell'intero importo dovuto relativo al costo di costruzione.

## Art. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite soltanto dopo il rilascio del relativo permesso di costruire e dopo la redistribuzione delle aree poste all'interno del comparto D2 tra il soggetto attuatore e la civica amministrazione e, conseguentemente, alla consegna delle aree di proprietà comunale su cui dovranno essere realizzate le opere edilizie come previste dal computo e della tavole di progetto allegate al PCRI e alle successive progettazioni esecutive ai sensi dell'art. 2 che precede. Per l'esecuzione dei lavori verranno seguite le disposizioni che seguono:

- la Direzione dei Lavori, il coordinatore della sicurezza, l'assistenza e il collaudo delle opere ovvero certificato di regolare esecuzione (CRE) di cui sopra saranno di competenza e a carico del soggetto attuatore o aventi causa, riservandosi l'Amministrazione comunale la generale vigilanza sull'esecuzione dei lavori e l'eventuale nomina del collaudatore in c.d.o. a spese del soggetto attuatore o aventi causa.
- dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al Comune (Settore III Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio, Ufficio Polizia Municipale) a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e /o PEC, ai fini della esecuzione dei controlli di rito e degli adempimenti di competenza necessari a prendere gli opportuni provvedimenti durante il corso dei lavori, indipendentemente dall'eventuale collaudo finale e a spese della parte richiedente; la predetta comunicazione dovrà essere trasmessa al Comune precedentemente a quelle di inizio lavori dei fabbricati ricadenti nel sub comparto D2;
- in caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o differenza nella qualità o quantità dei materiali, il Settore Lavori Pubblici, d'intesa con il Collaudatore ovvero il Direttore dei Lavori potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dal cantiere dei materiali non ritenuti idonei;
- le opere di urbanizzazione, nessuna esclusa, dovranno essere iniziate entro il termine di 12 (dodici) mesi dalla data del rilascio del permesso a costruire e dovranno essere ultimate entro il termine di mesi 36 (trentasei) dall'inizio dei lavori e comunque contestualmente alla costruzione dei singoli edifici, in modo che non si possano avere edifici privi delle opere e servizi necessari alla loro abitabilità e accessibilità;
- potrà essere concessa una proroga qualora ne ricorrano le condizioni di legge;
- per ogni giorno di ritardo oltre il termine di fine lavori stabilito dalla convenzione, il soggetto attuatore sarà assoggettato ad una penale pecuniaria dell'uno per mille dell'ammontare netto convenzionale, da corrispondere mediante escussione della garanzia fidejussoria di cui all'art. 11 per l'importo corrispondente. Qualora il ritardo nell'adempimento comporti un importo della

penale superiore al 10% dell'importo convenzionale, saranno intraprese le procedure di rito per l'escussione della garanzia fideiussoria e l'esecuzione d'ufficio in danno del soggetto inadempiente, oltre alla contestuale sospensione dei permessi a costruire degli edifici privati ricadenti nel Comparto. Tali permessi riassumeranno efficacia con la ripresa dei lavori delle OO.UU.. La sospensione e la revoca avverranno mediante provvedimento del Dirigente del Settore competente a seguito di comunicazioni formali del Collaudatore ovvero Direttore dei Lavori in corso d'opera;

– il certificato di abitabilità e d'uso delle previste costruzioni private non potrà essere rilasciato o certificato fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno terminate e comprensive della fine dei lavori. Sarà consentito la presa in consegna anticipata da parte del Comune su richiesta del soggetto attuatore per stralci funzionali.

– fino ad avvenuto collaudo ovvero CRE gli oneri per la custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, impianti, manufatti ed aree è a carico del soggetto attuatore. Le stesse opere di urbanizzazione, fatta esclusione per i servizi telefonici e la rete di energia elettrica per uso privato, passeranno, in proprietà del comune che ne assumerà la manutenzione e la gestione. Fino a tale momento è a carico del soggetto attuatore la responsabilità civile per eventuali danni a cose e persone.

La data di ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal soggetto attuatore all'Amministrazione comunale (Settore III Lavori pubblici, manutenzione e governo del territorio e all'Ufficio Polizia Municipale) a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

#### Art. 7 - DIREZIONE DEI LAVORI

Il Direttore dei lavori dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione con titolo di studio commisurato alla tipologia d'incarico.

Il professionista dovrà essere nominato dal privato titolare del permesso di costruire, al quale competono gli oneri per il pagamento dei relativi compensi professionali.

E' fatto obbligo per il Direttore dei lavori di redigere la puntuale contabilità dei lavori (libretto delle misure, registro di contabilità, stati di avanzamento, stato finale), nonché gli elaborati grafici di definitiva consistenza, in scala adeguata, di tutte le opere eseguite.

Il Direttore dei lavori dovrà relazionarsi con l'eventuale Collaudatore al fine di garantire la qualità delle opere realizzate e la puntuale contabilità e misura dei lavori.

Qualora dovessero insorgere problematiche attinenti la regolare esecuzione delle opere, la Direzione dei lavori ed il Collaudatore dovranno formalmente avvisare il Settore competente dell'Amministrazione comunale al fine della corretta ed efficace attività di alta sorveglianza. Per lavori di importo inferiore a 1.000.000 (unmilione) di euro, il certificato di collaudo è

sostituito da quello di regolare esecuzione emesso dal Direttore dei lavori, con esclusione del caso in cui quest'ultimo sia anche progettista delle opere. Il certificato di regolare esecuzione è emesso non oltre tre mesi dalla data di ultimazione delle opere oggetto di convenzione. È fatto obbligo per il direttore dei lavori fornire al collaudatore gli shape files definitivi delle opere di urbanizzazione comprensivi dei sottoservizi; nel caso di certificato di regolare esecuzione emesso dal Direttore dei Lavori, tale documentazione dovrà essere corredata anch'essa dagli shape files definitivi delle opere.

#### ART. 8 - COLLAUDO DEI LAVORI

Il Collaudatore, se nominato, dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione con titolo di studio commisurato alla tipologia d'incarico.

Il professionista, le cui prestazioni dovranno essere rese in corso d'opera, potrà essere nominato dall'Amministrazione comunale entro e non oltre 15 giorni dal deposito di inizio dei lavori da parte del DL, con apposita Determinazione del Dirigente del Settore competente, prima dell'inizio dei lavori.

Al privato titolare del permesso di costruire competono gli oneri per il pagamento dei relativi compensi professionali, da determinarsi a norma di legge.

Tutte le opere dovranno essere collaudate in corso d'opera a spese del soggetto attuatore o aventi causa.

È fatto obbligo al collaudatore di verificare la contabilità redatta dal Direttore di lavori ai fini di eventuali conguagli dovuti dal soggetto attuatore; è altresì obbligo del Collaudatore la verifica dei tempi di esecuzione e le tempestive comunicazioni all'Amministrazione comunale ai fini di consentire il rispetto dei termini e contenuti convenzionali.

In caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o differenza nella qualità o quantità dei materiali il Collaudatore, d'intesa con il Settore competente dell'Amministrazione comunale, potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dal cantiere dei materiali non ritenuti idonei così come potrà ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi di tutto il comprensorio.

Il professionista deve assicurare l'espletamento di tutti gli adempimenti, oneri ed obblighi previsti dalla normativa vigente in materia.

Il collaudo finale deve aver luogo non oltre 30 giorni dall'ultimazione dei lavori, dato l'investimento economico che dovranno sopportare i lottizzanti non sono concesse proroghe per l'emissione del collaudo finale.

Per il collaudo dovrà essere fornito lo shape file definitivo delle opere di urbanizzazione comprensivo dei sottoservizi.



La suddetta attività dovrà essere formalizzata al Settore competente dell'Amministrazione comunale mediante verbali di visita in c.d.o. con cadenza minima mensile, debitamente sottoscritti anche dalla Direzione dei lavori.

In caso di presa in consegna anticipata dell'opera (o di parte di essa) prima dell'emissione del certificato di collaudo finale, il Collaudatore verifica l'esistenza delle condizioni cogenti per potersi legittimamente procedere alla presa in consegna provvisoria, redigendone apposito verbale (verbale di accertamento dei presupposti) sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori. Il non rispetto delle attività di competenza del Collaudatore comporterà la revoca dell'incarico e la nomina di altro professionista da parte dell'Amministrazione comunale; sono a carico del soggetto attuatore le eventuali spettanze economiche maturate dal collaudatore rimosso dall'incarico.

#### Art. 9 – CESSIONE DI AREE ED OPERE

L'individuazione catastale di tutte le particelle oggetto di cessione gratuita al Comune, risulta dal frazionamento depositato in data ..... protocollo n. .... in atti dal ..... presentato il .... (n.....).

Le aree per le urbanizzazioni e le aree per attrezzature e servizi pubblici saranno cedute in forma gratuita al Comune dopo il collaudo finale ovvero CRE, mediante stipula di apposito atto notarile di cessione delle medesime.

Le aree, comprensive delle opere, saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. La cessione delle aree sarà fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il PCRI e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i soggetti attuatori dell'intervento possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

#### Art. 10 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI IMPEGNI ASSUNTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE E LA CESSIONE DELLE AREE

Il soggetto attuatore si obbliga ad inserire negli eventuali atti di trasferimento delle aree edificabili o loro porzione le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Gavorrano, a mezzo lettera raccomandata e/o PEC, copia autentica della nota stessa: <L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di attuazione del comparto ..... stipulata con il Comune di Gavorrano in data ..... Rep. .... e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. in data

..... al n ..... del R.P.F. accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

L'Amministrazione comunale si obbliga ad inserire negli eventuali atti di trasferimento a terzi delle aree edificabili o loro porzione, l'impegno di cui all'art. 4 che precede.

#### Art. 11 - GARANZIE

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione il soggetto attuatore, prima del rilascio del titolo edilizio delle opere di urbanizzazione, costituiranno a favore del Comune di Gavorrano una polizza fideiussoria, escutibile a prima chiamata, corrispondente all'importo delle opere di urbanizzazione derivante dal progetto esecutivo delle stesse al momento del rilascio del permesso di costruire, maggiorato del 20% (venti per cento), con scadenza annuale, rinnovabile per la parte non realizzata.

Tale importo sarà oggetto di migliore definizione con il rilascio del permesso a costruire per il progetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione; le polizze fideiussorie saranno conseguentemente adeguate.

Su specifica richiesta avanzata dal soggetto attuatore, le garanzie dovranno essere parzialmente svincolate dall'Amministrazione comunale a seguito ed in proporzione alla avvenuta presa in consegna anticipata delle opere o di parte di esse, nei limiti del 90% (novanta per cento) del valore di queste.

La polizza fideiussoria già detta, escutibile a prima chiamata, sarà completamente svincolata al momento in cui saranno adempiuti tutti gli obblighi convenzionali, ivi compreso il trasferimento delle aree a destinazione pubblica.

La parte richiedente si impegna, comunque, a reintegrare la fideiussione medesima qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza. Al riguardo ogni singolo lottizzante riconosce al Comune, in caso di propria inadempienza, ampia facoltà di sostituirsi se stesso nell'esecuzione delle opere, avvalendosi della garanzia fideiussoria sopra prestata e salvo recupero di eventuali maggiori spese.

Il soggetto attuatore si impegna al mantenimento della polizza fino alla comunicazione scritta da parte del Comune dell'avvenuto svincolo della stessa. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o di messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento.

Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, del codice civile. In ogni

caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con il loro fideiussori. L'istituto fidejubente, si impegna inoltre al pagamento dell'importo garantito indipendentemente dalla corresponsione dei premi pattuiti. Nel contratto fideiussorio è inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fidejubente a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

#### Art. 12 DURATA CONVENZIONE

La durata e validità della presente convenzione è determinata in misura massima in anni 10 (dieci) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati.

#### Art. 13 – INADEMPIENZE E SANZIONI CONTRATTUALI

In caso di inadempienza del soggetto attuatore alle clausole della presente convenzione riguardanti la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori nonché procedere d'ufficio in danno dell'inadempiente previo formale preavviso di giorni 15 (quindici).

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, i provvedimenti di sospensione dei lavori saranno revocati.

#### Art. 14 - CONTENZIOSO

Tutte le contestazioni che dovessero eventualmente sorgere sull'entità e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno decise dal giudice titolare della giurisdizione.

#### Art.15- REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI DEGLI ATTI

La presente convenzione, dopo la sua registrazione, sarà trascritta alla Conservatoria dei RR.II. a favore del Comune di Gavorrano ed a carico del soggetto attuatore, sui beni indicati alle premesse della presente convenzione.

Le spese del presente atto, relative al rogito, registrazione e trascrizione degli atti di trapasso al Comune di Gavorrano delle aree di cui alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono a carico del soggetto attuatore, il quale invoca tutte le agevolazioni fiscali in materia. L'imposta sul valore aggiunto farà carico come per legge sul soggetto destinatario della fatturazione e sarà regolarmente applicata, con le aliquote vigenti, sul valore dei corrispettivi pattuiti nella presente convenzione e dovrà essere pagata al momento dell'emissione del relativo documento fiscale.

I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni, nonché gli oneri di picchettamento, misurazione e frazionamento delle aree da cedere, faranno carico al soggetto attuatore o propri aventi causa.

Il Conservatore dei RR.II. è dispensato espressamente dall'iscrivere l'ipoteca legale, con esonero da qualsiasi responsabilità.

Particolarmente le parti chiedono che al presente atto si applichi il trattamento tributario agevolato di cui all'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione da imposta ipotecaria e catastale) avendo ad oggetto trasferimento della proprietà di aree; tali agevolazioni risultano ripristinate dall'articolo 20 comma 4 ter del D.L. 12 settembre 2014 n. 133.

#### Art. 16 - NORME FINALI

Le parti richiedenti dichiarano di sottoscrivere ed approvare espressamente per accettazioneex art.1341, comma 2 del Codice Civile, le clausole di cui agli articoli che precedono:

- art.1 oggetto della convenzione
- art. 2 obblighi del soggetto attuatore
- art. 3 oneri di urbanizzazione
- art. 4 pagamento oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- art. 5 pagamento oneri di costo di costruzione
- art. 6 esecuzione delle opere di urbanizzazione
- art. 7 direzione dei lavori
- art. 8 collaudo dei lavori
- art. 9 cessione di aree ed opere
- art. 10 trasferimento a terzi degli impegni assunti per la realizzazione delle opere e la cessione delle aree
- art. 11 garanzie
- art. 12 durata convenzione
- art. 13 inadempienze e sanzioni contrattuali
- art. 14 contenzioso
- art. 15 registrazione e trascrizioni degli atti

.  
Richiesto io .....ho ricevuto questo atto che viene sottoscritto e firmato a margine come per legge dai componenti, e da me ..... previa lettura da me datane ai componenti medesimi, i quali da me interpellati hanno dichiarato il presente atto conforme alla loro volontà e lo hanno approvato.

Scritto da persona di mia fiducia con mezzo elettronico ed indelebile a sensi di legge, tranne le parole scritte di mia mano, in .... fogli di carta uso bollo, in facciate .....

Sottoscritto alle ore .....

f.ti: