

COMUNE di GROSSETO

Committente:

D'ALISE CARMINE nato a Grosseto il 11/06/1952 (DLSCMN52H11E202G) per 1/4
EDILFRAMA DI MAGGI OTTORINO & C. S.A.S. con sede in Grosseto (GR) (01262080532) per 1/6
GUIDONI ANDREA nato a Grosseto il 07/10/1962 (GDNDR62R07E202B) per 1/36
GUIDONI ELENA nata a Grosseto il 04/01/1967 (GDNLNE67A44E202T) per 1/36
GUIDONI SAVINO nato a Grosseto il 15/12/1935 (GDNSVN35T15E202D) per 4/36
GUIDONI ALFREDO nato a Grosseto il 04/07/1930 (GDNFNC30L04E202V) per 1/12
GUIDONI LUCIA nata a Scansano il 22/06/1934 (TNNGTT34H62I504Z) per 1/12
LE PERGOLE S.R.L. con sede in Grosseto (01383240536) per 1/4

Piano di Lottizzazione relativo all'Area di Trasformazione PRG_RU2 ubicata in Batignano

EL 05

Schema di Convenzione



Tecnici

dott. Arch. Cecilia Luzzetti

data: Luglio 2022

Collaboratori

dott. Arch. Andrea Marchi
dott. Arch. Camilla Meciani

SCHEMA DI CONVENZIONE

PER L'ASSUNZIONE DI TUTTI GLI ONERI DOVUTI CONNESSI E CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO PRG_RU 02 DI CUI ALLA SCHEDA NORMATIVA "ALLEGATO N" DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'anno 2021 e questo giorno del mese di in Grosseto nella sede del Comune
di Grosseto in Piazza Duomo n. 1.

Avanti a me Dott. Notaio in Grosseto iscritto presso il Collegio Notarile
della stessa città, senza l'assistenza di testimoni, cui le parti componenti, di comune accordo fra
loro e con il mio consenso espressamente rinunziano

Sono personalmente presenti:

D'ALISE CARMINE nato a Grosseto il 11/06/1952 (DLSCMN52H11E202G) proprietario
per 1/4 dei terreni censiti al NCT di Grosseto, Foglio 28, particelle 524, 525, 526, 527, 528, 529,
530, 531, 532, 533, 534, 498

EDILFRAMA DI MAGGI OTTORINO & C. S.A.S. con sede in Grosseto (GR)
(01262080532) proprietaria per 1/6 dei terreni censiti al NCT di Grosseto, Foglio 28,
particelle 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 498

GUIDONI ANDREA nato a Grosseto il 07/10/1962 (GDNNDNR62R07E202B) proprietario
per 1/36 dei terreni censiti al NCT di Grosseto, Foglio 28, particelle 524, 525, 526, 527, 528,
529, 530, 531, 532, 533, 534, 498

GUIDONI ELENA nata a Grosseto il 04/01/1967 (GDNLNE67A44E202T) proprietaria
per 1/36 dei terreni censiti al NCT di Grosseto, Foglio 28, particelle 524, 525, 526, 527, 528,
529, 530, 531, 532, 533, 534, 498

GUIDONI ALFREDO nato a Grosseto il 04/07/1930 (GDNFNC30L04E202V) proprietario
per 1/12 dei terreni censiti al NCT di Grosseto, Foglio 28, particelle 524, 525, 526, 527, 528,
529, 530, 531, 532, 533, 534, 498

GUIDONI SAVINO nato a Grosseto il 15/12/1935 (GDNSVN35T15E202D) proprietario
per 4/36 dei terreni censiti al NCT di Grosseto, Foglio 28, particelle 524, 525, 526, 527, 528,
529, 530, 531, 532, 533, 534, 498

LE PERGOLE S.R.L. con sede in Grosseto (01383240536) proprietaria per 1/4 dei
terreni censiti al NCT di Grosseto, Foglio 28, particelle 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531,
532, 533, 534, 498

GUIDONI LUCIA nata a Scansano il 22/06/1934 (TNNGTT34H62I504Z) proprietaria per
1/12 dei terreni censiti al NCT di Grosseto, Foglio 28, particelle 524, 525, 526, 527, 528, 529,
530, 531, 532, 533, 534, 498

(Parte d'ora in poi denominata Lottizzanti)

e

DE BIANCHI Arch. Marco, nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 27.06.1963, Direttore del Settore Direzione Gestione del Territorio del Comune di Grosseto, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in nome, conto, vece ed interesse esclusivo del "COMUNE DI GROSSETO", con sede in Grosseto, Piazza Duomo, n° 1 Codice Fiscale 00082520537, a quanto appresso abilitato ai sensi degli Articoli 42 e 89 dello statuto comunale in virtù dei poteri conferitigli dall'articolo 107, comma 3, lettera c del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

i suddetti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

a) che con D.C.C. n. 43 del 08.04.2006, DCC n. 92 del 15.11.2006 e DCC n. 11 del 9.02.2007 è stato approvato il Piano Strutturale ed il Piano dei Tempi e degli Orari ai sensi della LRT 1/2005;

b) che con DCC n. 48/2013 e DCC nn. 35 e 115/2015 è stato approvato il Regolamento Urbanistico

c) che con DCC n. 48 del 29 Luglio 2016, pubblicata sul B.U.R.T. n. 34 del 24/08/2016 è stata approvata la scheda Allegato N che disciplina la trasformazione dell'area PRG_R.U.2;

d) che l'articolo 171 del R.U. prevede a Batignano, nei terreni sopra menzionati, un piano di lottizzazione che produce una SUL aggiuntiva di mq. 1.700 residenziali di nuova edificazione, computata ai fini del dimensionamento del Regolamento.

e) che la disciplina cui il Piano di Lottizzazione deve rispondere è contenuta nell'*Allegato N* alle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

f) che la parte richiedente ha inoltrato gli elaborati di Piano in data _____ al fine di realizzare la suddetta previsione di nuovo insediamento residenziale

g) che il Consiglio Comunale con atto n. del ha approvato il Piano di Lottizzazione.

h) Precisato che la citata Deliberazione n. _____ è stata pubblicata sul B.U.R.T. il _____, acquisendo efficacia;

i) che il predetto Piano di Lottizzazione prevede mc. 2063 residenziali su un'area di mq. 7.600 circa, di cui mq. 564 per verde pubblico, mq. 535 per strade pubbliche (comprensive di marciapiedi), mq. 344 di parcheggi pubblici, mq. 6164 per lotti edificabili (comprensivi di

parcheggi pertinenziali), il tutto come meglio evidenziato nella TAV P.U. 07 nella quale sono riportate le aree da cedere all'Amministrazione Comunale;

l) che per la realizzazione degli spazi pubblici è stato preventivato un costo di massima allegato al Piano di Lottizzazione di importo pari ad € (euro) al netto di IVA e spese di progettazione;

m) 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;

n) che dal computo metrico che sarà definito con la pratica edilizia relativa al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, si ricaverà l'importo esatto del costo di realizzazione a scomputo degli oneri;

o) che il permesso di costruire sarà rilasciato 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;

p) che l'area oggetto del Piano di Lottizzazione non risulta di completa ed esclusiva disponibilità della citata parte richiedente, in quanto una porzione della Strada esistente di Poggio Ciaffarello risulta di proprietà del Comune di Grosseto;

q) che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e comunque dei su descritti spazi pubblici sarà presentato il relativo progetto da parte della citata parte richiedente;

r) che la parte richiedente è disposta ad assumersi nei confronti del Comune di Grosseto, per la parte di competenza, tutte le obbligazioni relative all'attuazione degli interventi previsti negli spazi pubblici, così come saranno meglio definiti nel progetto specifico più sopra richiamato, prestando allo scopo anche idonea garanzia fidejussoria;

Tutto ciò premesso

Art.1- DISPOSIZIONI PRELIMINARI

La narrativa che precede, nonché gli allegati alla presente convenzione, formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - OBBLIGHI GENERALI

La parte richiedente, come sopra rappresentata per lei stessa e suoi aventi causa, assume, nei confronti ed in favore del Comune di Grosseto, l'obbligo di dare attuazione al Piano di Lottizzazione di cui all'Art. 171, comma 2 e all'Allegato N delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. consistente:

- a) nella edificazione, previo rilascio di permesso di costruire, dei fabbricati previsti nel perimetro del Piano di Lottizzazione, di cui alla previsioni del R.U. vigente e secondo le disposizioni normative vigenti in materia edilizia;
- b) nella realizzazione diretta, previo rilascio di permesso di costruire, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del Piano di Lottizzazione come delimitate nelle TAV P.U. 08 e TAV P.U. 09 del citato piano di lottizzazione, secondo il progetto esecutivo che sarà redatto da Tecnico abilitato conformemente al parere favorevole delle Direzioni comunali interessate oltrechè degli enti pubblici o di altri soggetti titolari di specifiche competenze (AATO, G.e.a., Acquedotto del Fiora, etc.).
- c) nella cessione gratuita al Comune di Grosseto, contestuale alla sottoscrizione del presente atto oppure entro il termine essenziale di giorni 60 (sessanta) da tale sottoscrizione, dell'intera e piena proprietà di tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro della lottizzazione, così come individuate dalla TAV P.U. 07 del Piano di lottizzazione e direttamente interessate da strade, parcheggi e verde pubblico, così specificate:
- aree destinate a viabilità, pari a mq 535;
 - aree destinate a verde pubblico, pari a mq 564;
 - aree destinate a parcheggio pubblico mq 344.

La previa cessione al Comune di tali aree costituisce condizione necessaria per l'ottenimento dei titoli abilitativi previsti, richiesti per la realizzazione del Piano di Lottizzazione "de quo", compreso il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria. Le parti, in proprio e nel nome, convengono che la presente convenzione è soggetta alla condizione risolutiva della mancata cessione gratuita al Comune prevista in questa lettera c) entro il termine sopra indicato di 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto

Art. 3 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il regime dei contributi concessori per l'edificazione del Piano Attuativo 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

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione saranno a totale carico della ditta lottizzante, 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. L'importo di massima determinato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è pari a € (euro) al netto di IVA e di spese di progettazione come desunto dal computo di massima definito dal progetto preliminare del Piano di Lottizzazione. Tale importo sarà meglio precisato in sede di rilascio del permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. La parte richiedente, per sé e per i suoi aventi causa, si obbliga quindi alla realizzazione diretta, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione suddette, contemporaneamente alle costruzioni del Piano di Lottizzazione secondo il progetto esecutivo redatto da Tecnico abilitato, dell'importo risultante dal computo metrico estimativo nonché in conformità degli stralci funzionali individuati (qualora previsti), dell'importo risultante dal computo metrico estimativo, di cui alla relativa pratica edilizia. Tale importo sarà scomputato dagli Oneri di Urbanizzazione previsti per l'edificazione, salvo conguaglio con l'importo derivante dalla contabilità di cantiere al momento del collaudo finale dell'opera.

Art. 5 - PAGAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

In sede di rilascio dei permessi a costruire per i fabbricati, è dovuta la corresponsione al Comune di Grosseto dell'intero importo del contributo sul costo di costruzione di cui agli articoli 183 e 185 della LRT 65/2014 nonché degli oneri di urbanizzazione secondaria (qualora non sia previsto lo scomputo conseguentemente alla realizzazione di opere aggiuntive a quelle di primaria).

Art. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite soltanto dopo il rilascio del relativo permesso di costruire. 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 di cui sopra saranno di competenza e a carico della parte richiedente o aventi causa, riservandosi l'Amministrazione Comunale la generale vigilanza sull'esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore in c.d.o. a spese della parte lottizzante o aventi causa;
- dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al Comune (Settore Gestione del Territorio, Settore LL.PP. e settore Polizia Municipale Ufficio Viabilità e Traffico) 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 dal 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 piano di lottizzazione;
- 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, 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;
- le opere di urbanizzazione sopra indicate, nessuna esclusa, dovranno essere iniziate entro il termine di mesi 12 (dodici) 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, i proponenti la lottizzazione saranno assoggettati ad una penale pecuniaria dell'uno per mille dell'ammontare netto convenzionale, da corrispondere mediante escussione della garanzia fidejussoria di cui all'art. 13 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 alla Società Lottizzante inadempiente, oltre alla contestuale sospensione dei permessi a costruire degli edifici ricadenti nella lottizzazione. Tali permessi riassumeranno efficacia con la ripresa dei lavori delle OO.UU. La sospensione e la revoca avverranno mediante provvedimento del Dirigente del Settore Gestione del Territorio a seguito di comunicazioni formali del Collaudatore in corso d'opera. · il certificato di abitabilità e d'uso delle previste costruzioni non potrà essere rilasciato fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno state collaudate, ovvero prese in consegna anticipata. ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 230 del D.P.R. 207/2010, per gli stralci funzionali al servizio degli edifici; · Il certificato di abitabilità e d'uso delle previste costruzioni non potrà inoltre essere rilasciato fino a quando eventuali opere di urbanizzazione esterne all'intervento non saranno state collaudate, almeno per gli stralci funzionali al servizio degli edifici residenziali. · Fino ad avvenuto collaudo finale, gli oneri per la custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, impianti, manufatti ed aree è a carico dei proponenti il Piano di Lottizzazione, anche se l'opera o parte dell'opera è in esercizio a seguito di presa in consegna anticipata da parte dell'Amministrazione. Le stesse opere di urbanizzazione, fatta esclusione per i servizi telefonici e la rete di energia elettrica per uso privato, passeranno, dopo il collaudo finale, in proprietà del comune che ne assumerà la manutenzione e la gestione. Fino a tale momento è a carico della sottoscritta società la responsabilità civile per eventuali danni a cose e persone; · la data di ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dalla parte richiedente A all'Amministrazione Comunale (Settore Gestione del Territorio, Settore LL.PP. e Settore Polizia Municipale Ufficio Viabilità e Traffico) a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC; · salvo quanto disposto dall'art. 1669 del codice civile, l'appaltatore risponde per la difformità e i vizi dell'opera, ancorché riconoscibili, purchè denunciati dall'Amministrazione prima che il certificato di collaudo assuma carattere definitivo.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al progetto di massima sopra citato, dovranno essere eseguite soltanto dopo il rilascio del relativo permesso a costruire.

Per l'esecuzione dei lavori verranno seguite le disposizioni che seguono:

Il piano delle urbanizzazioni primarie sarà redatto secondo il grado qualitativo e quantitativo in uso per le opere pubbliche comunali ed in conformità dei particolari costruttivi e del computo metrico del progetto.

La Direzione, assistenza e collaudo delle opere di cui sopra saranno di competenza della parte lottizzante o aventi causa, riservandosi l'Amministrazione Comunale l'alta sorveglianza dell'esecuzione dei lavori, e la nomina del collaudatore.

Dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al Comune a mezzo lettera raccomandata affinché esso possa eseguire tutti i controlli necessari a prendere gli opportuni provvedimenti durante il corso dei lavori indipendentemente dal 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 Piano di Lottizzazione.

In caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o differenza nella qualità o quantità dei materiali, la Direzione Lavori Pubblici, che avrà libero accesso al cantiere, potrà ordinare la 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.

Tutte le opere potranno essere collaudate in corso d'opera, collaudo da eseguirsi secondo la discrezionale volontà dell'Amministrazione Comunale ed a spese della società sottoscritta o aventi causa.

Le opere di urbanizzazione sopra indicate, nessuna esclusa, dovranno essere ultimate entro il termine di mesi 36 dalla data di rilascio della relativa Permesso a Costruire 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.

Il certificato di abitabilità e d'uso delle previste costruzioni non potrà essere rilasciato fino a quando le opere di urbanizzazione primaria non saranno state collaudate, almeno per gli stralci funzionali al servizio degli edifici.

La data di ultimazione dovrà essere comunicata dalla ditta sottoscritta all'Amministrazione comunale a mezzo di PEC o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno . Fino ad avvenuto collaudo definitivo, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere impianti, manufatti ed aree è a carico della società sottoscritta. Le stesse opere di urbanizzazione, fatta esclusione per i servizi telefonici e la rete di energia elettrica per uso privato, passeranno, dopo il collaudo definitivo, in proprietà del Comune che ne assumerà la manutenzione e la gestione. Fino a tale momento è a carico della sottoscritta società la responsabilità civile per eventuali danni a cose e persone.

La cessione di tutti gli spazi pubblici attrezzati, delle sedi stradali e degli impianti su di esse realizzati avverrà entro quattro (4) mesi dall'apposita richiesta che, successivamente all'approvazione degli atti di collaudo finale, farà il Comune. Il collaudo avverrà entro sei (6) mesi dall'avviso di ultimazione dei lavori da farsi da parte della società lottizzante ed aventi causa a mezzo di PEC o lettera raccomandata.

Sino alla consegna al Comune, la rete stradale sarà soggetta a regime delle strade private gravate da diritto di pubblico transito e relativa manutenzione ordinaria e straordinaria farà carico alla società sottoscritta o loro aventi causa.

Salvo diverse future determinazioni dell'Amministrazione Comunale, tutte le opere realizzate sugli spazi pubblici resteranno di uso pubblico e quindi tanto la viabilità quanto i parcheggi ed il verde attrezzato.

Tutto il terreno interessato da spazi pubblici o di uso pubblico sarà oggetto di apposito frazionamento e costituirà autonoma particella catastale, che verrà ceduta all'Amministrazione Comunale, con esclusione delle aree di verde pubblico, su cui saranno realizzate eventuali cabine ENEL, ed altri impianti tecnologici, da cedere, quindi, direttamente all'Ente gestore.

La cessione delle aree sarà da intendersi 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 piano di lottizzazione e con la presente convenzione; si dà atto altresì che il Comune potrà rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che la ditta lottizzante possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta. La ditta lottizzante si impegna, e a tal fine assumerà ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine la ditta lottizzante assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Art. 7 - MODALITA' COSTRUTTIVE

Le strade dovranno essere costruite in modo da garantire agibilità e sicurezza del traffico, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione, ove richiesto dai servizi pubblici.

La ditta lottizzante dovrà provvedere alla installazione degli idranti antincendio, secondo le indicazioni della Direzione Lavori Pubblici e del Comando Vigili del Fuoco.

L'impianto di pubblica illuminazione è compreso nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria approvato dalla Direzione Lavori Pubblici e dovrà essere realizzato di concerto con l'ENEL.

La costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato verrà realizzata dall'ENEL di Grosseto e la società lottizzante pagherà all'ENEL l'importo degli allacci di energia elettrica ad uso privato secondo le vigenti norme di legge.

La sottoscritta società garantisce al Comune in ogni caso la realizzazione della detta rete di distribuzione e dei servizi elettrici per uso privato, sollevando il comune stesso da responsabilità ed oneri relativi.

Tutte le opere eseguite per detti servizi elettrici rimarranno di proprietà dell'Ente distributore interessato.

La costruzione delle opere di canalizzazione telefonica dovrà avvenire di concerto con la Concessionaria del servizio e alle condizioni e prescrizioni tecniche e giuridico – amministrative dettate dallo stesso Ente.

Art. 8 - TRASFERIMENTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Qualora non sia stato possibile addivenire, nel termine previsto nella presente convenzione, alla stipula dell'atto di cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione ivi considerate, queste entreranno di diritto nella piena disponibilità del Comune, senza obbligo di compensi/rimborsi per lo stesso.

Art. 9 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI IMPEGNI ASSUNTI

La ditta lottizzante si impegna 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 Grosseto, a mezzo PEC o lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Grosseto in data Rep. e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. in data accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

L'acquirente in particolare prende atto che il rilascio del Permesso di Costruire, o la presentazione di atto equivalente, per i fabbricati della lottizzazione, è subordinato al rispetto della presente convenzione e che il certificato di abitabilità non potrà essere rilasciato fino a quando la costruzione cui si riferisce non sia servita di idoneo accesso, impianti fognari, rete idrica potabile e rete di distribuzione di energia elettrica.

L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione dell'area e dell'edificio, nonché di inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di eventuale ulteriore trasferimento, nonché di inviare al Comune di Grosseto, a mezzo PEC o lettera raccomandata, copia della relativa nota di trascrizione".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi

dell'art.1341 del Codice Civile.

Art. 10 - GARANZIE

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, la ditta lottizzante ha costituito a favore del Comune di Grosseto una polizza fidejussoria per l'importo di € (euro) corrispondente all'intero costo stimato (IVA e progettazione esclusa) delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire, maggiorato del 20%, con scadenza annuale, rinnovabile per la parte non realizzata.

L'importo delle garanzie fidejussorie è suscettibile di variazione in aggiunta o in detrazione in dipendenza del costo delle opere risultanti dal progetto esecutivo delle opere di cui sopra, sempre maggiorato del 20%, il cui ammontare dovrà comunque essere sottoposto a valutazione da parte della Direzione Lavori Pubblici del Comune.

Su specifica richiesta avanzata dalla ditta lottizzante, tale garanzia potrà essere parzialmente svincolata dall'Amministrazione Comunale in seguito ed in proporzione a collaudi parziali delle opere e nei limiti del 90% del valore di questi. La polizza fidejussoria sarà completamente estinta al momento in cui saranno adempiuti tutti gli obblighi convenzionali, ivi compreso il trasferimento delle aree private a destinazione pubblica o verificandosi l'ipotesi di cui all'art.11.

I proponenti il Piano di Lottizzazione si impegnano comunque a reintegrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza. Al riguardo la Società stessa riconosce al Comune di Grosseto, in caso di propria inadempienza, ampia facoltà di sostituirsi a se stessa nell'esecuzione delle opere, avvalendosi della garanzia fidejussoria sopra prestata e salvo recupero di eventuali maggiori spese.

Nel contratto fidejussorio 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. 11 - INADEMPIENZE

In caso di inadempienza della Ditta Lottizzante 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.

La mancata costituzione e reintegrazione delle garanzie di cui all'articolo precedente, potrà comportare da parte del Comune la dichiarazione di decadenza della presente convenzione per la parte inattuata, in danno dei Lottizzanti, con perdita per quest'ultimi dei diritti derivanti dalla convenzione stessa.

Art. 12 - CONTENZIOSO

Tutte le contestazioni che dovessero eventualmente sorgere sull'entità e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno decise da un collegio arbitrale composto da un presidente nominato da accordo tra Comune e Lottizzanti e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune e dai Lottizzanti. In caso di disaccordo nella nomina dell'arbitro comune, provvederà il Presidente del Tribunale di Grosseto, su istanza di una delle parti.

Art.13 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI DEGLI ATTI

La presente convenzione, dopo la sua registrazione, sarà trascritta alla Conservatoria dei RR.II. a favore del Comune di Grosseto ed a carico dei lottizzanti, sui beni indicati al precedente articolo 2 della presente convenzione, così come evidenziati nella TAV P.U. 07; Le spese del presente atto, nonché quelle notarili, di registrazione e di trascrizione degli atti di cessione al Comune di Grosseto delle aree di cui alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono a carico della ditta lottizzante, la quale invoca tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Mentre, 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 in contanti 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 ai Lottizzanti o loro aventi causa.

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

Art. 14

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

Repertorio n.

Autentica di firme

Previa rinuncia, d'accordo tra loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni, io sottoscritto

Notaio attesto che i Signori:

- 1) De Bianchi Arch. Marco, nato a S. Maria Capua Vetere (CE) il 27.06.1963, Dirigente della Direzione Gestione del Territorio del Comune di Grosseto;
- 2) Societa' EDILFRAMA s.a.s
- 3) Societa' "Le Pergole" s.r.l.
- 4) Sig.r Guidoni Alfredo
- 5) Sig.r Guidoni Savino
- 6) Sig. Guidoni Andrea
- 7) Sig.ra Guidoni Elena
- 8) Sig.ra Guidoni Lucia

delle cui identità personali, qualifica e poteri dei quali io Notaio sono certo, hanno sottoscritto l'atto che precede in mia presenza.

Grosseto, li