

ALLEGATO LETTERA "C" al Regolamento

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ASSUNZIONE DI TUTTI GLI ONERI CONNESSI E CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NELL' AREA DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.) DI CUI ALL'ART. ____ DEL PRG. VIGENTE.

Oggi, il giorno, in Grosseto, davanti a me Notaio sono comparse le seguenti parti, che senza la presenza dei testimoni avendovi previamente rinunciato, convengono tra di loro quanto segue:

Il/La Sig./ra nato/a a..... il..... residente a
Via..... C.F.= in qualità di Legale rappresentante del Consorzio obbligatorio e/o Stazione appaltante con sede in
Via , n. ... , C.F./P. I.V.A. , che interviene al presente atto non in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Consorzio sopra detto e delle Società proprietarie lottizzanti l'area P.E.E.P., a ciò abilitato ai sensi

e

Il Dott. nato a il..... il quale non agisce in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Comune di Grosseto, con sede in Grosseto, P.zza Duomo, n. 1, C.F.= 00082520537, in qualità di , incarico attribuitogli con n. del , a ciò abilitato ai sensi degli artt. 42 e 89 dello Statuto Comunale, in virtù dei poteri conferitigli dall'art. 107, comma 3[^], lettera "c", del D.Lgs n. 267 del 18.08.2000, ed all'uopo incaricato, per questo atto, in attuazione della deliberazione C.C. n. in data , esecutiva, ai sensi di legge, e del provvedimento dirigenziale n. del....., che ha autorizzato la stipulazione del presente atto e che viene allegato allo stesso quale parte integrante e sostanziale;

PREMESSO

-che il Comune di Grosseto è dotato di Piano Regolatore generale approvato con Deliberazione C.R.T. n. 72/96, pubblicata sul BURT del 17/04/96;

-che in data 5/07/96 l'Amministrazione Comunale ha provveduto al deposito degli atti relativi alla Variante Generale al P.R.G. approvati dalla Regione Toscana con il citato provvedimento n. 72/96;

-che con deliberazione C.C. n.147 del 28/12/98 veniva effettuata la presa d'atto degli stralci, prescrizioni, inviti ed intese espresse dalla Regione Toscana sulle previsioni urbanistiche contenute nella Variante generale al P.R.G.;

-che con deliberazione C.C. n. ... del..... è stato approvato il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) pubblicato sul B.U.R.T. n..... del ;

-che con deliberazione C.C. n. del è stata approvata eventuale variante ai sensi dell'art. 34 della legge 22.10.1971, n. 865;

-che il predetto Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) prevede mc. residenziali su un'area di mq. di cui mq. per verde pubblico; mq. per parcheggi pubblici; mq. per viabilità pubblica e mq. per lotti edificabili, il tutto come meglio evidenziato nella tav. _____ nella quale sono riportate le aree da cedere all'Amministrazione Comunale;

-che con deliberazione C.C. n. del è stato approvato il Regolamento Comunale Assegnazioni Aree P.E.E.P. con gli allegati schemi di convenzione parti integranti, fra i quali, l'allegato lettera "C" disciplinante la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

-che per la realizzazione delle OO.UU. è preventivato un costo di massima allegato al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di importo pari ad € (Euro) al netto di I.V.A. e spese di progettazione;

-che con deliberazione G.C. n. del sono stati approvati i criteri/indirizzi cui conformare l'emanazione di pubblico avviso per la formazione della graduatoria dei futuri soggetti assegnatari;

-che in data è stato pubblicato l'Avviso di concorso giusta D.D. di approvazione del relativo schema;

-che con determinazione del Dirigente del Settore n. del il Comune di Grosseto ha approvato la graduatoria definitiva e contestualmente assegnato in diritto di alla Soc. ".....", l'area di ca. mq., in diritto di alla Soc. ".....", l'area di ca. mq., in diritto di alla Soc. ".....", l'area di ca. mq. ;

- (eventuali altre)

ai fini dell'attuazione del programma costruttivo previsto dal vigente Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) in loc., in conformità alle norme tecniche di attuazione del Piano medesimo e del regolamento sopra citato;

-che in esecuzione della citata determinazione dirigenziale sono state stipulate fra il Comune di Grosseto e le Società assegnatarie le seguenti convenzioni per la cessione/concessione delle rispettive aree

Soc. con sede in Via n. ., rep.rio n.... del a rogito Notaio

Soc. con sede in Via n. ., rep.rio n.... del a rogito Notaio

Soc. con sede in Via n. ., rep.rio n.... del a rogito Notaio

- (eventuali altre)

e che tali convenzioni esplicano effetti obbligatori, reali e preordinati al presente atto;

-se del caso: che con deliberazione di Consiglio comunale n. del esecutiva ai sensi di legge è stata approvata la variante ai sensi dell'art. 34 della legge 22.10.1971, n. 865, relativa all'area " – " che interessa i terreni sopra descritti;

-che le Società sopraelencate, ai sensi dell'articolo 15 bis del vigente Regolamento Assegnazioni Aree P.E.E.P. si sono costituite in Consorzio obbligatorio, giusto atto Notaio..... rep.rio n. registrato..... per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

-che il Consorzio obbligatorio ha chiesto con nota prot. n. del al Comune di Grosseto il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.E.E.P. ed afferenti le aree ricevute in assegnazione, in conformità a quanto stabilito dall'art. 35 L. 865/71;

-che la Giunta Comunale con deliberazione n. del ha autorizzato il Consorzio obbligatorio ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria relative al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ed ha approvato il progetto di livello esecutivo dello stesso redatto;

-che il permesso di costruire è rilasciato sulla base del progetto di livello esecutivo di cui alla pratica edilizia / ;

-che l'importo desunto dal computo metrico del progetto esecutivo sarà posto come importo a base d'asta per l'applicazione della procedura prevista dagli artt. 55 o 57 comma 6 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. ;

-che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere seguite le procedure previste dagli artt. 32, lettera g, e 55 (nel caso di importo di lavori pari o superiore alla soglia comunitaria) o dagli artt. 122, comma 8, e 57 comma 6 (nel caso di importo di lavori inferiore alla soglia comunitaria), del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.;

-che l'area oggetto del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) risulta di completa ed esclusiva disponibilità del citato Consorzio obbligatorio;

Viste le Leggi 22.10.1971, n. 865; 17.02.1992, n. 179; 30.04.1999, n. 136 e rispettive modifiche ed integrazioni;

-che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque dei sopra descritti spazi pubblici sarà presentato il relativo progetto da parte del Consorzio obbligatorio;

-che il Consorzio obbligatorio è disposto ad assumersi nei confronti del Comune di Grosseto, tutte le obbligazioni relative all'attuazione delle OO.UU. previste negli spazi pubblici, così come saranno meglio definite nel progetto specifico sopra richiamato, prestando allo scopo anche idonea garanzia fideiussoria;

-che il Consorzio obbligatorio è disposto inoltre ad assumersi l'obbligo della cessione di tutte le aree pubbliche e, per quelle sulle quali non insistono direttamente opere pubbliche, prestando anche idonea e separata garanzia fideiussoria;

-Viste le Leggi 22.10.1971, n. 865; 17.02.1992, n. 179; 30.04.1999, n. 136 e rispettive modifiche ed integrazioni;

TUTTO CIO' 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

Il Consorzio obbligatorio come sopra rappresentato e suoi eventuali aventi causa, assume, nei confronti ed in favore del Comune di Grosseto, l'obbligo di dare attuazione al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) consistente:

a) nella progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione nell'area P.E.E.P. sopra descritta, secondo le modalità di cui all'art. 90 e seguenti del D.Lgs. n. 163 del 12.04.2006;

b) nell'assunzione dell'onere per la realizzazione, previo rilascio di permesso di costruire, a propria cura e spese e comunque nei limiti di quanto consentito dall'art. 57, comma 6 e dall'art. 55, comma 5 e 6 del D.Lgs. 163/2006, delle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) come delimitate nelle Tavole allegate, di cui al predetto strumento attuativo, secondo il progetto, di cui alla pratica edilizia n.

Il Consorzio obbligatorio e le Società proprietarie lottizzanti solidalmente per sé e per i suoi aventi causa si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Grosseto, in ottemperanza a quanto descritto dall'art.28 della Legge 1150/42, l'intera e piena proprietà di tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro della Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) come delimitate nelle Tavole allegate, e direttamente interessate da strade, parcheggi, verde pubblico e urbanizzazioni secondarie, così specificate:

- a) aree destinate a verde pubblico, pari a mq.....;
- b) area destinata a parcheggi pubblici, pari a mq.....;
- c) aree destinate a viabilità, pari a mq.....;
- d) aree destinate a urbanizzazioni secondarie pari a mq.....;

per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio, in caso contrario l'importo totale della monetizzazione è versato dal Consorzio obbligatorio alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente.

Art. 3 – CONTRIBUTO RELATIVO AI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il regime dei contributi per il ritiro del permesso di costruire è quello derivante dall'applicazione dell'articolo 16 del DPR 380/01 oltre che dell'art. 119 della L.R.T. n. 1/2005 e successive modificazioni 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 P.E.E.P. saranno a totale carico del Consorzio obbligatorio, a norma dell'articolo 17 del DPR 380/01 oltre che degli articoli 122 e 123 della LRT 1/2005, con conseguente scomputo dal versamento dei relativi oneri tabellari, salvo conguaglio, qualora il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, da corrispondersi al Comune, sia inferiore rispetto agli oneri tabellari corrispondenti. In caso contrario nulla sarà dovuto da parte del Comune.

L'importo determinato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è pari a complessive €(Euro) al netto di IVA e di spese di progettazione come desunto dal computo metrico allegato alla pratica edilizia

Il Consorzio obbligatorio si obbliga per sé e per i suoi aventi causa alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione suddette, contemporaneamente agli interventi edificatori del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) secondo il progetto redatto da Tecnico abilitato, dell'importo risultante dal computo metrico estimativo di cui alla pratica edilizia Tale importo, al netto del ribasso d'asta, 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, qualora il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia inferiore rispetto agli oneri tabellari corrispondenti. In caso contrario nulla sarà dovuto da parte del Comune.

Art. 5 - OBBLIGO DEL RISPETTO DEL RUOLO DI STAZIONE APPALTANTE

Il Consorzio obbligatorio titolare del permesso di costruire assume il ruolo di stazione appaltante dei lavori di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, ai sensi del combinato disposto degli artt. 32 co.1 lett. g) e 3 commi 31 e 33 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

La gara per l'affidamento in appalto dei lavori sarà esperita dal Consorzio obbligatorio titolare del permesso di costruire, nel rispetto delle norme del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., disciplinanti le procedure concorsuali, sulla base di un progetto esecutivo validato dal RUP e dal progettista privato.

Per lavori di importo inferiore alla soglia comunitaria, il Consorzio obbligatorio dovrà procedere alla scelta del contraente mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli artt. 122, co. 8, e 57, co. 6, e del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

Per lavori di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, il Consorzio obbligatorio dovrà procedere alla scelta del contraente mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta) ai sensi del combinato disposto degli artt. 32 co. 1 lett. g) primo periodo, e 55 commi 5 e 6 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

In entrambi i casi, le imprese che concorrono alla procedura di gara devono essere qualificate ai sensi dell'art. 40 D.Lgs 163/2006 e s.m.i.

Tutti gli oneri tecnici, procedurali, amministrativi ed economici conseguenti all'osservanza della vigente disciplina in materia di LL.PP. relativamente alla redazione del progetto esecutivo, alla predisposizione del bando di gara, all'espletamento della medesima ed al collaudo dei lavori, sono a carico esclusivo del Consorzio obbligatorio.

Alla Amministrazione Comunale non sarà imputabile alcun onere diretto o indiretto derivante da inadempienze o ritardi da parte del Consorzio obbligatorio nell'applicazione e nel rispetto della suddetta normativa.

Prima dell'indizione della procedura di gara, al fine di garantire il rispetto e la legittimità delle fasi relative all'affidamento e al collaudo, il Consorzio obbligatorio si obbliga a nominare un Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e degli artt. 7 ed 8 del D.P.R. 554/99, da individuare fra professionisti in possesso di titolo adeguato alla natura dell'intervento da realizzare e dotati di competenza specifica in materia di appalti di OO.PP.

E' preclusa la partecipazione alla procedura di affidamento dei lavori agli assegnatari dei lotti facenti parte del Consorzio obbligatorio titolare del permesso di costruire che assume il ruolo di stazione appaltante, anche se operatore economico adeguatamente qualificato, non potendo svolgere nella medesima procedura i ruoli tra loro contrapposti di stazione appaltante e di soggetto concorrente.

Prima dell'inizio delle procedure di affidamento, il Consorzio obbligatorio titolare del permesso di costruire, in qualità di stazione appaltante, procede, tramite il proprio Responsabile del Procedimento ed in contraddittorio con il progettista, alla verifica della conformità del progetto ai sensi dell'art. 112 del D.Lgs. 163/2006 mediante validazione dello stesso ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 554/99.

Il progetto da porre a base di gara dovrà inoltre essere corredato delle dichiarazioni del progettista ai sensi dell'art. 78 co. 2 della L.R. 03/01/2005 n° 1 e dell'art. 21, co. 1, del D.P.R. 24/07/1966 n° 503, attestanti rispettivamente:

- a) la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, l'eventuale possesso dei pareri e nulla osta o atti di assenso ai sensi della normativa vigente, la conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche;
- b) la conformità del progetto alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi e servizi pubblici.

Art. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione di cui alla pratica edilizia sopra citata, dell'importo complessivo di Euro(Euro), al netto di IVA e delle spese tecniche, dovranno essere eseguite soltanto dopo il rilascio del relativo permesso di costruire e dell'affidamento alla ditta aggiudicataria. 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 del Consorzio obbligatorio o aventi causa, riservandosi l'Amministrazione Comunale la generale vigilanza sull'esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore in corso d'opera a spese della parte lottizzante o aventi causa;
- dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al Comune (Settore Tributi e Patrimonio, Settore Gestione del Territorio, Settore LL.PP. e Settore Polizia Municipale
- Ufficio Viabilità e Traffico) a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, 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 P.E.E.P.;

- 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 un anno dalla data del rilascio del permesso a costruire e dovranno essere ultimate entro il termine di mesi 36 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 Consorzio obbligatorio 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 Consorzio obbligatorio inadempiente, oltre alla contestuale sospensione dei permessi a costruire degli edifici ricadenti nel P.E.E.P. 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. 200 del D.P.R. 554/99, per gli stralci funzionali al servizio degli edifici;

- 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 del Consorzio obbligatorio, anche se l'opera o parte dell'opera è in esercizio a seguito di presa in consegna anticipata da parte dell'Amministrazione Comunale. 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 del Consorzio obbligatorio la responsabilità civile per eventuali danni a cose e persone;

- la data di ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal Consorzio obbligatorio all'Amministrazione Comunale (Settore Tributi e Patrimonio, Gestione del Territorio, Settore LL.PP. e Settore Polizia Municipale - Ufficio Viabilità e Traffico) a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

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 Consorzio obbligatorio 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), al netto del ribasso d'asta conseguito in sede di gara, nonché gli elaborati grafici di definitiva consistenza, in scala adeguata, di tutte le opere eseguite.

Il Direttore dei lavori dovrà relazionarsi con il 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 LL.PP. dell'Amministrazione Comunale al fine della corretta ed efficace attività di alta sorveglianza.

Per lavori di importo inferiore a € 500.000,00= 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.

ART.8- COLLAUDO DEI LAVORI

Il Collaudatore 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, sarà nominato dall'Amministrazione Comunale, con apposita Determinazione del Dirigente del Settore LL.PP., prima dell'inizio dei lavori.

Al Consorzio obbligatorio titolare del permesso di costruire competono gli oneri per il pagamento dei relativi compensi professionali.

Tutte le opere dovranno essere collaudate in corso d'opera a spese del Consorzio obbligatorio o suoi aventi causa.

E' fatto obbligo al collaudatore di verificare la contabilità redatta dal Direttore di lavori ai fini di eventuali conguagli dovuti dal Consorzio obbligatorio; 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 LL.PP. 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 (D.Lgs. 12/04/2006 n° 163, Regolamento LL.PP. D.P.R. 21/12/1999 n° 554, D.M. 19/04/2000 n° 145, ecc.) ed in particolare di quanto previsto al Titolo XII del Regolamento LL.PP. n° 554/99.

La suddetta attività dovrà essere formalizzata al Settore LL.PP. dell'Amministrazione Comunale mediante verbali di visita in corso d'opera 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 (art. 200 del Reg.), il Collaudatore verifica l'esistenza delle condizioni cogenti per potersi legittimamente procedere alla presa in consegna provvisoria, come indicate all'art. 200 comma 1 del Regolamento, redigendone apposito verbale (verbale di accertamento dei presupposti) sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori.

Il mancato 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 Consorzio obbligatorio le eventuali spettanze economiche maturate dal collaudatore rimosso dall'incarico.

Art. 9– CESSIONE DI AREE ED OPERE

Il frazionamento e l'individuazione catastale delle particelle oggetto di cessione gratuita al Comune di Grosseto, nonché quelle interessate dalle opere di urbanizzazione, dovranno essere redatti prima del rilascio del permesso di costruire.

Le aree per le urbanizzazioni e le aree per attrezzature e servizi pubblici sono cedute in forma gratuita al Comune prima del collaudo finale, mediante stipula di apposito atto notarile di cessione delle medesime. (E' la convenzione di cessione delle aree)

Le aree sono 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 è 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 attuativo 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 il Consorzio obbligatorio possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

Il Consorzio obbligatorio si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle stesse, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Sino al collaudo, 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.

Art. 10 - 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.

Il Consorzio obbligatorio dovrà provvedere alla installazione degli idranti antincendio, secondo le indicazioni della Settore Lavori Pubblici e del Comando Vigili del Fuoco.

L'impianto di pubblica illuminazione è compreso nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria approvato dal Settore 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 corrente elettrica ad uso privato secondo le vigenti norme di legge.

Il Consorzio obbligatorio 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 TELECOM e alle condizioni e prescrizioni tecniche e giuridico – amministrative dettate dallo stesso Ente. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere anche la rete per le fibre ottiche, come prescritto dalla vigente normativa nazionale. La costruzione delle opere di catalizzazione per le fibre ottiche dovrà avvenire di concerto con l'Ente o Società titolare del servizio e alle condizioni e prescrizioni tecniche e giuridico amministrative dettate dallo stesso soggetto.

Tutti gli allacciamenti alle reti di pubblici servizi sono ad esclusivo onere tecnico, amministrativo ed economico del Consorzio obbligatorio.

Art. 11- TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI IMPEGNI ASSUNTI

Il Consorzio obbligatorio 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 lettera raccomandata A.R., copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione per la cessione/concessione di aree P.E.E.P. stipulata con il Comune di Grosseto in data Rep.rio n. e trascritta all' Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

L'acquirente in particolare prende atto che il rilascio del permesso a 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 prodotto 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, Settore Gestione del Territorio a mezzo 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. 12 – GARANZIE

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, il Consorzio obbligatorio ha costituito a favore del Comune di Grosseto una polizza

fideiussoria per l'importo di €..... (Euro) corrispondente all'importo dei lavori derivante da computo metrico (IVA esclusa) di cui alla pratica edilizia n°/ , tale importo dovrà essere maggiorato del 30%, con scadenza annuale, rinnovabile per la parte non realizzata.

Su specifica richiesta avanzata dal Consorzio obbligatorio , tale garanzia potrà essere parzialmente svincolata dall'Amministrazione Comunale in seguito ed in proporzione alla avvenuta presa in consegna anticipata dell'opera o di parte di essa, nei limiti del 75% 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 a destinazione pubblica o verificandosi l'ipotesi di cui all'art.11 Il Consorzio obbligatorio si impegna comunque a reintegrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza. Al riguardo il Consorzio obbligatorio stesso riconosce al Comune di Grosseto, in caso di propria inadempienza, ampia facoltà di sostituirsi a se stessa nell'esecuzione delle opere, avvalendosi della garanzia fideiussoria sopra prestata e salvo recupero di eventuali maggiori spese.

La garanzia è prestata 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 il Consorzio obbligatorio è obbligato in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. L'istituto fideiubente, si impegna inoltre al pagamento dell'importo garantito indipendentemente dalla corresponsione dei premi pattuiti. Il Consorzio obbligatorio si impegna al mantenimento delle polizze fino alla comunicazione scritta da parte del Comune dell'avvenuto svincolo della stessa. Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Art.13– INADEMPIENZE

In caso di inadempienza del Consorzio obbligatorio 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 del Consorzio obbligatorio, con perdita per quest'ultima dei diritti derivanti dalla convenzione stessa.

Art.14– ACCETTAZIONE E QUALITA' DEI MATERIALI

Il Consorzio obbligatorio non può, di sua iniziativa, impiegare materiali o componenti di caratteristiche diverse a quelle prescritte nei documenti contrattuali.

Nel caso sia stato autorizzato per ragioni di necessità o convenienza da parte del direttore dei lavori (sentito il settore LL.PP.) l'impiego di materiali o componenti aventi qualche carenza nelle dimensioni, nella consistenza o nella qualità, ovvero sia stata autorizzata una lavorazione di minor pregio, e sempre che l'opera sia accettabile senza pregiudizio, le economie conseguenti alla riduzione del prezzo dovranno essere quantificate in sede contabile

Art. 15- 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 d'accordo tra Comune e il Consorzio obbligatorio e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune e dal Consorzio obbligatorio. In caso di disaccordo nella nomina dell'arbitro comune, provvederà il Presidente del Tribunale di Grosseto, su istanza di una delle parti.

Art. 16 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI DEGLI ATTI

La presente convenzione, dopo la sua registrazione, sarà trascritta all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare a favore del Comune di Grosseto ed a carico del Consorzio obbligatorio, sui beni indicati al precedente articolo 2 della presente convenzione, così come evidenziati nella Tav.

Le spese del presente atto, nonché quelle notarili, di registrazione e di trascrizione degli atti di trapasso al Comune di Grosseto delle aree di cui alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono a carico del Consorzio obbligatorio, il 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 picchettazione, misurazione e frazionamento delle aree da cedere, faranno carico al Consorzio obbligatorio o suoi aventi causa.

Il Conservatore dell'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare è dispensato espressamente dall'iscrivere l'ipoteca legale, con esonero da qualsiasi responsabilità.

Art. 17- ACCETTAZIONE CONVENZIONE

Il Consorzio obbligatorio dichiara 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) il Dott. , Dirigente del Settore Tributi e Patrimonio del Comune di Grosseto;

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

Grosseto, li