

## PIANO P.M.U. “SA\_1 – Palagetta”

(ex “5.8 - PALAGETTA”)

### Convenzione urbanistica

L'anno duemiladiciannove addì ... del mese di ... (\_\_\_/\_\_\_/2019),  
avanti al sottoscritto ufficiale rogante ..., si sono costituiti:

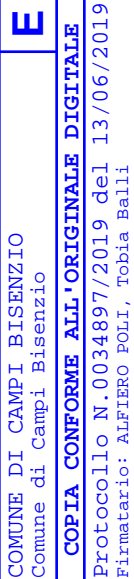
da una parte

la ... con sede in ... , iscritta al Registro ... al numero ..., partita IVA  
..., in persona del legale rappresentante Sig. ... nato a ... il ... C.F  
..., residente in ... via ..., dotato dei poteri necessari alla stipula del  
presente atto in forza del vigente statuto sociale, di seguito  
denominato «Soggetto Attuatore»;

e dall'altra parte

il Comune di Campi Bisenzio, C.F. 80016750483, rappresentato da  
... nato a ... il ... domiciliato per la carica che ricopre in Piazza Dante  
n. 36, in qualità di ..., allo scopo autorizzato con la deliberazione  
della Consiglio Comunale n. ... in data ... il quale qui interviene in  
nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107,  
comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18-8-2000 n. 267 e dichiara di agire per  
conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta  
dichiarando espressamente per quanto riguarda il presente atto  
l'insussistenza di conflitti di interesse a suo carico ai sensi dell'art. 6  
bis della Legge 241/1990, dell'art. 7 del D.P.R. 62/2013 e dell'art. 7  
del Codice di comportamento del Comune di Campi Bisenzio; d'ora  
in poi «il Comune».

PREMESSO CHE



In data 5.5.2017 si è tenuta presso la Regione Toscana la prima seduta della Conferenza di copianificazione ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R. Toscana n. 65/2014, la quale ha concluso i propri lavori prescrivendo alcune condizioni;

in data 10.11.2017 si è tenuta presso la Regione Toscana la seconda ed ultima seduta della Conferenza di copianificazione ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R. Toscana n. 65/2014 che ha concluso favorevolmente i propri lavori, definendo tra le altre cose l'esigenza del rispetto delle raccomandazioni di cui al contributo del Settore programmazione viabilità prot. reg. 538031 del 9.11.2017, secondo cui *“il Comune di Campi Bisenzio dovrà valutare e mettere in atto tutti gli adeguamenti necessari per migliorare i livelli di servizio delle viabilità e delle intersezioni esistenti, oltre alla realizzazione della nuova infrastruttura di collegamento con l'area dell'Osmannoro”*;

in seguito, il Comune ha richiesto al soggetto attuatore di farsi carico del costo della fase di valutazione degli interventi necessari per migliorare i livelli del servizio delle viabilità e delle intersezioni esistenti in tutto il territorio comunale e – cioè – di farsi carico degli oneri necessari alla elaborazione del Piano Generale del Traffico Urbano, di cui all'art. 36 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992), oltre a ciò, il Comune ha richiesto al Soggetto Attuatore di farsi carico della progettazione definitiva dell'intera infrastruttura di collegamento con l'area dell'Osmannoro: il soggetto attuatore ha accolto tali richieste, nei termini di cui al successivo art. 6, che sono dunque stati concordati tra le parti;

in data ... il Consiglio Comunale del Comune di Campi Bisenzio (d'ora in avanti **“Comune”**) ha definitivamente approvato – in variante ai vigenti R.U. e P.S. ex art. 107, comma 3 della l.r. 65/2014

– la proposta di Piano Attuativo presentata in data ... prott. e successive integrazioni dal **Soggetto Attuatore** in relazione al P.M.U. “SA\_1 Palagetta” (ex “PMU 5.8 - Palagetta”: d’ora in avanti **Piano Palagetta**, o anche solo “**Piano**”);

la variante di cui sopra, fra l’altro, ha ridefinito il perimetro originario del **Piano Palagetta**, cosicché l’ambito del Piano Attuativo ha assunto una superficie territoriale di **46.795 mq**, e ha conferito ai residui terreni le destinazioni indicate nella Tavola C4 (“*Destinazioni e parametri urbanistici*”) **ALLEGATO A** al presente atto;

successivamente il **Comune** (con deliberazione della Giunta Comunale n ... del ...) ha approvato i progetti delle opere di urbanizzazione funzionali al **Piano** e i relativi computi metrici; tali opere coinvolgono anche alcuni terreni che il Soggetto Attuatore cederà al Comune unitamente alle opere che su di essi realizzerà: il tutto è evidenziato nell’**ALLEGATO B** al presente atto;

- il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, avendo la piena disponibilità dei terreni costituenti il Piano Attuativo, individuati al N.C.T. di Campi Bisenzio da:

proprietà ..., foglio ... particelle n° ...

proprietà ..., foglio ... particelle n° ... ;

- il Soggetto Attuatore con la sottoscrizione della presente convenzione, si impegna a istituire xxxx una servitù di passo carrabile a favore della porzione di particella n. 35, foglio n. 27 sul tracciato evidenziato nell’**ALLEGATO C** al presente atto, all’interno dell’area destinata dal P.A. a cassa di compensazione e laminazione, dato che la ricordata porzione di particella resterebbe interclusa con la realizzazione dell’intervento. Tale servitù dovrà essere istituita

tramite idoneo atto successivamente all'approvazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione.

Tanto premesso fra le sottoscritte parti si conviene e si stipula quanto segue

#### **ART. 1 – PREMESSE E ALLEGATI**

1. Le premesse costituiscono parte integrante della presente Convenzione, presupposto della volontà delle parti e, all'occorrenza, criterio interpretativo.

2. Parimenti costituiscono parte integrante del presente atto gli elaborati di progetto e le relazioni che compongono il Piano Attuativo anche se non materialmente allegati al presente atto e più esattamente:

- ...

- ...

3. La parti si danno reciprocamente atto che, oltre alla presente convenzione ed alle NTA che si allegano, degli elaborati elencati al comma che precede, hanno carattere vincolante soltanto le Tavole indicate con i numeri C2, C4, C6, nonché le prescrizioni contenute nelle conclusioni della Tav. GOA, mentre tutti gli altri elaborati hanno valore esclusivamente illustrativo ed esemplificativo, cosicché la loro modifica non implica variante al Piano Attuativo e potrà avvenire in sede di progettazione previa al rilascio dei permessi di costruire, o loro varianti.

\*\*

#### **ART. 2 - OGGETTO**

1. La presente convenzione disciplina l'attuazione del **Piano Palagetta** e pertanto:

- a) l'assunzione, da parte del Soggetto Attuatore, dei costi per la redazione del Piano Generale del Traffico Urbano, di cui all'art. 36 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992), nonché della progettazione definitiva dell'intera infrastruttura di collegamento con l'area dell'Osmannoro e cioè, più nel dettaglio, della progettazione definitiva di una viabilità classe F che andrà a completare, fino al collegamento con Via Prunaia, quel tratto funzionale della cosiddetta "Circonvallazione Est" che il Soggetto Attuatore realizzerà in proprio per la porzione che ricade entro l'ambito del P.M.U.;
- b) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte del Soggetto Attuatore della Cassa di Compensazione e Laminazione, come campita in colore rosa nella Tavola "**ALLEGATO D**" al presente atto;
- c) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte del Soggetto Attuatore delle opere di urbanizzazione primaria funzionali al PMU che sono campite in colore azzurro nella Tavola "**ALLEGATO D**" al presente atto (prolungamento della c.d. "Circonvallazione Est"; adeguamento di Via Padule; tratto di pista ciclabile);
- d) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte del Soggetto Attuatore delle restanti opere di urbanizzazione primaria funzionali al PMU che sono campite in colore verde nella Tavola "**ALLEGATO D**" al presente atto (viabilità; parcheggio pubblico; verde),
- e) la progettazione e la realizzazione delle edificazioni di interesse privato, divise in 2 lotti singoli, denominati Lotto 1 e Lotto 2; il tutto nelle forme, nei termini, alle condizioni e con i limiti di cui ai successivi articoli.

2. Le parti si danno reciprocamente atto che il Piano Attuativo

prevede che i due Lotti di edificazioni di interesse privato di cui alla lett. e) del comma che precede saranno destinate, in tutto o in parte, ad uso commerciale come previsto nelle NTA del PMU; per le Grandi e Medie Strutture di Vendita viene quindi stabilito qui che – ricorrendone le condizioni – in seguito all’approvazione del P.A., per ciascuno dei due lotti, il rilascio dell’autorizzazione commerciale all’apertura di ciascuno di tali esercizi costituirà, per il Comune, atto dovuto e dovrà intervenire contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativo all’edificio destinato ad ospitare l’esercizio commerciale stesso.

\*\*

### **ART. 3 – TITOLI EDILIZI ABILITATIVI E AUTORIZZAZIONI CORRELATE**

- 1.** Il rilascio dei titoli abilitativi alle edificazioni è subordinato alla stipula della presente convenzione.
- 2.** Per ciascuno degli interventi di cui alle lett. b), c) e d) del precedente comma 1 dell’art. 2 sarà rilasciato autonomo titolo abilitativo all’edificazione.
- 3.** L’approvazione da parte del Comune dei progetti definitivi/esecutivi delle opere di cui all’art. 2 comma 1 lettere b), c) e d) costituirà condizione sufficiente, senza che occorra alcuna ulteriore istruttoria ed entro il termine perentorio dei 30 giorni successivi alla stipula della presente Convenzione, per il rilascio dei Permessi a Costruire delle opere pubbliche così approvate anche ai sensi dell’art. 134, comma 3 della L.R. 65/2014.
- 4.** La realizzazione di ciascuno degli interventi “privati” di cui al precedente comma 1 dell’art. 2, lett. e), denominati Lotto 1 e Lotto 2, sarà preceduta dal rilascio di altrettanti autonomi permessi di

costruire (o equipollente), con successive, separate, attestazioni di agibilità.

5. Il rilascio dei permessi di costruire (o equipollente) relativi ai lotti edificabili di interesse privato è subordinato al previo o contestuale rilascio dei titoli edilizi abilitativi relativi alle opere di cui alle lett. b), c) e d) del precedente comma 1 dell'art. 2.

6. Tutti i titoli edilizi abilitativi di cui al presente art. 3 saranno rilasciati nel rispetto dei termini procedurali applicabili decorrenti dal momento in cui la relativa domanda potrà considerarsi completa.

7. Le due istanze di rilascio dei permessi di costruire relative agli interventi privati denominati Lotto 1 e Lotto 2 di cui al precedente comma 1 dell'art. 2, lett. e), in quanto relative a costruzioni destinate all'insediamento di medie o grandi strutture di vendita, saranno presentate al SUAP e per l'effetto, per ciascun Lotto, saranno rilasciati ai rispettivi richiedenti in un unico contesto i titoli abilitativi all'edificazione e all'esercizio della vendita al dettaglio.

8. Le quote di imposta progettuali individuate nel **Piano Palagetta** sia per le opere di urbanizzazione che per gli edifici, stabilite dai singoli atti abilitativi, saranno materializzate sul terreno in contraddittorio con il Comune prima dell'inizio effettivo dei lavori. A tale proposito la D.L. richiederà formalmente il sopralluogo al Comune per la stesura del relativo verbale da redigersi entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta.

\*\*

**ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E  
REGIME DELLO SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

**1.** L'importo complessivo per la realizzazione delle di urbanizzazione primaria funzionali di cui alle lettere c) e d) del precedente comma 1 dell'art. 2 è stimato in euro ... (come da deliberazione della Giunta Comunale n ... del ...): tale importo è quindi inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016, con conseguente applicazione dell'art. 36, comma 4 del medesimo decreto, dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001 e dell'art.191, comma 12 della l.r. 65/2016.

**2.** Le parti si danno concordemente atto che tutte le opere di urbanizzazione previste alle lettere b), c) e d) del comma 1 del precedente art. 2 saranno realizzate, a propria cura e spese, direttamente dal Soggetto Attuatore in conformità al progetto approvato con deliberazione della Giunta comunale, giacché:

- le opere da realizzarsi a scomputo degli oneri (di cui alle lettere c) e d) del precedente art. 2, comma 1) sono "sotto soglia", con applicazione dell'art. 16, comma 2bis del D.P.R. 380/2001;
- le restanti opere (di cui alla lett. b) del precedente art. 2, comma 1), non essendo a scomputo, non implicheranno esborsi di denaro pubblico, nemmeno in via indiretta.

**3.**Le opere di urbanizzazione primaria funzionali al di cui alle lettere c) e d) del precedente comma 1 dell'art. 2 verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

**4.** Il costo stimato complessivo per la realizzazione delle opere di cui alle lett. c) e d) del precedente comma 1 dell'art. 2 a carico del Soggetto Attuatore risulta di ... euro, a fronte del totale degli oneri di



urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione dell'intervento: si conviene pertanto che gli oneri di urbanizzazione primaria verranno scomputati fino alla totale concorrenza dei costi di realizzazione delle opere di cui alle lettere c) e d) del precedente comma 1 dell'art. 2 e che, al momento del ritiro dei singoli permessi di costruire relativi agli edifici di cui alla lett. e) del precedente comma 1 dell'art. 2, il Soggetto Attuatore dovrà versare al Comune solo gli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché il contributo del costo di costruzione, ove dovuto, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura, riferibile all'intervento assentito, in vigore al momento del rilascio stesso.

**5.** La realizzazione delle reti di adduzione e di scarico necessarie all'edificazione dell'area sarà effettuata a totale cura e spese del Soggetto Attuatore, senza nulla pretendere dal Comune, secondo le prescrizioni e le condizioni delle aziende erogatrici dei servizi.

\*\*

## **ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTROLLI**

- 1.** Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, rendendosi unico responsabile nei confronti del Comune anche relativamente ad eventuali lavorazioni da darsi in subappalto.
- 2.** Le imprese esecutrici dovranno garantire il rispetto delle norme di sicurezza dei cantieri, dei contratti collettivi di lavoro, nonché la tutela, protezione, assicurazione, assistenza dei lavoratori.
- 3.** Le opere di urbanizzazione verranno eseguite sotto la direzione dei lavori di un Tecnico abilitato incaricato dal Soggetto Attuatore il cui nominativo, e quello di eventuali sostituti, saranno comunicati al

Comune prima dell'inizio lavori, per la constatazione e la presa d'atto dei requisiti di professionalità.

4. I competenti funzionari comunali potranno, anche senza preavviso, accedere in ogni momento ai cantieri per controllare i lavori e la loro regolare esecuzione.

5. Eventuali varianti in corso d'opera, da concordare preventivamente con l'A.C., saranno definite secondo la disciplina vigente in materia di lavori pubblici.

\*\*

#### **ART. 6: ALTRI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. Il Soggetto Attuatore, al fine di soddisfare la raccomandazione espressa in sede di Conferenza di copianificazione tenutasi, ex artt. 25 e 26 della L.R. Toscana n. 65/2014, in data 10.11.2017, dal Settore programmazione viabilità della Regione Toscana, con nota a prot. reg. 538031 del 9.11.2017, si impegna a versare presso le Casse Comunali, in unica soluzione, la somma **di euro 60.000** IVA compresa, entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla stipula della presente Convenzione ed il Comune si impegna ad utilizzare per intero tale somma per dotare il Comune del Piano Generale del Traffico Urbano, di cui all'art. 36 del Nuovo Codice della Strada.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga, inoltre, a redigere ed a fornire gratuitamente al Comune, entro 2 (due) anni decorrenti dalla stipula della presente Convenzione, un progetto – avente i requisiti minimi della progettazione definitiva ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e smi – di una viabilità di Classe F idonea a completare, fino al collegamento con Via Prunaia, quel tratto funzionale della cosiddetta Circonvallazione Est che il Soggetto Attuatore realizzerà in proprio per la porzione che ricade entro l'ambito del P.M.U.. La consegna di

tale progetto entro il suddetto termine di due anni sarà garantita da fideiussione, da prestarsi contestualmente alla stipula della presente Convenzione, di importo pari al valore della progettazione incrementata di un terzo, importo qui convenzionalmente stabilito in € 100.000,00 (euro centomila). Con la consegna al Comune (documentabile mediante ricevuta della PEC o mediante timbro comunale a protocollo), il ricordato progetto definitivo diverrà automaticamente di proprietà del Comune, il quale potrà farne libero uso, senza che in merito ad esso residuino crediti e/o obbligazioni e/o vincoli di sorta tra il Comune, da una parte, ed il Soggetto Attuatore e/o il progettista, dall'altra parte. Tale consegna determinerà anche lo svincolo della predetta fideiussione. Detta progettazione dovrà essere realizzata in coordinamento con i funzionari dell'Ufficio comunale dei Lavori Pubblici.

\*\*

## **ART. 7 - GARANZIE PER LA REALIZZAZIONE**

### **DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 1.** A garanzia della loro effettiva realizzazione contestualmente alla firma della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore deve prestare una singola ed autonoma garanzia per ciascuno degli interventi di cui alle lett. b), c) e d) del precedente comma 1 dell'art. 2.
- 2.** Le garanzie relative alle opere di cui alla lett. b), c) e d) del precedente art. 2, comma 1) potranno essere estinte solo a seguito della consegna al Comune delle opere stesse corredate di Certificato di Collaudo. Tuttavia le ricordate garanzie possono essere ridotte in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando una parte dell'opera sia autonomamente contabilizzabile oppure quando una

parte funzionalmente autonoma delle opere stesse sia stata eseguita e ne sia intervenuto il relativo collaudo parziale, anche in corso d'opera.

**3.** Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte riguardo alla realizzazione delle opere garantite, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

**4.** Ogni garanzia è prestata con la rinuncia esplicita ai benefici della preventiva escussione del debitore principale; in ogni caso il Soggetto Attuatore è obbligato in solido anche con i propri garanti.

**5.** Ogni garanzia è soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, previa diffida o messa in mora: la presente clausola dovrà essere trascritta sulla garanzia.

\*\*

#### **ART. 8 - COLLAUDO**

**1.** Il Soggetto Attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese al collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera di ciascuna opera pubblica di cui alle lettere c) e d) dell'art. 2, comma 1: a tal fine, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla stipula della presente Convenzione, il Comune proporrà al Soggetto Attuatore una terna di nomi, scelti tra professionisti di comprovata esperienza e professionalità, per lo svolgimento della funzione di Collaudatore tecnico amministrativo in corso d'opera; nel caso dell'opera pubblica di cui alla lettera b) dell'art. 2, comma 1, poiché per la sua realizzazione il Soggetto Attuatore non richiederà lo scomputo dagli

oneri di urbanizzazione primaria, si intende che il collaudo sarà solo di tipo tecnico e non amministrativo. Nello specifico in collaudo riguarderà la sola corrispondenza delle opere eseguite al progetto esecutivo delle stesse. Entro il termine perentorio dei successivi 30 giorni, il Soggetto Attuatore sceglierà il Collaudatore nell'ambito della terna presentata dal Comune; entro il termine perentorio dei successivi 30 giorni, il Soggetto Attuatore formalizzerà l'incarico per il collaudo, anche in corso d'opera.

**2.** Una volta ultimata ciascuna delle opere pubbliche di cui al comma che precede, o porzioni funzionali di esse, il Soggetto Attuatore si impegna a depositare presso il Comune il relativo certificato di collaudo ed a consegnare, così, l'opera stessa (o la relativa porzione funzionalmente autonoma) così già collaudata, salva la successiva approvazione comunale degli atti di collaudo.

**3.** Qualora, durante le operazioni di collaudo, il Collaudatore dovesse riscontrare difformità nell'opera rispetto a quanto previsto nel/i progetto/i concessionato/i, potrà prescrivere le specifiche lavorazioni da eseguire, assegnando al Soggetto Attuatore un congruo termine per la loro realizzazione e per la verifica in contraddittorio dell'adempimento alle prescrizioni impartite: il collaudo potrà avvenire solo una volta che il Soggetto Attuatore avrà adempiuto alle prescrizioni.

**4.** Con la consegna al Comune delle opere pubbliche di cui alle lettere b), c) e d) del precedente comma 1 dell'art. 2, ultimate e corredate degli atti di collaudo, il Soggetto Attuatore avrà adempiuto a tutti i suoi impegni nei confronti del Comune relativamente a tali opere.

**5.** Il Comune si impegna, quindi, ad approvare gli atti di collaudo

entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla consegna degli atti stessi; decorsi tali sessanta giorni senza che il Comune abbia provveduto, il certificato di collaudo è da intendersi tacitamente approvato in via provvisoria.

**6.** Intervenuta l'approvazione, anche in via provvisoria ai sensi del precedente comma 5 degli atti di collaudo, il Comune dovrà prendere senz'altro in consegna le opere pubbliche così collaudate e procedere alla loro immediata messa in esercizio, con la loro apertura all'uso pubblico: in caso di approvazione del collaudo in via provvisoria ai sensi del precedente comma 5, peraltro, la presa in consegna delle opere e la loro messa in esercizio non incidono sul giudizio definitivo del Comune in merito alla conformità dell'opera rispetto a quanto previsto nel progetto concessionato, né in merito a tutte le questioni che potessero sorgere in sede di approvazione definitiva del collaudo.

**7.** Nelle more della presa in consegna da parte del Comune rispetto a quanto previsto nel comma che precede e pertanto le opere restassero nel possesso del Soggetto Attuatore anche dopo l'approvazione – seppure in via provvisoria – del certificato di collaudo, lo stesso Soggetto Attuatore avrà la facoltà di richiedere all'Ufficio comunale Competente l'emissione dell'ordinanza di apertura al pubblico e poi procedere autonomamente alla loro immediata messa in esercizio, con la loro apertura all'uso pubblico, con ogni responsabilità che ne consegue.

**8.** Saranno redatti certificati di collaudo parziali in corso d'opera quando ne venga fatta richiesta dal Soggetto Attuatore ovvero dal Comune e, comunque, ogniqualvolta sia ultimato un complesso di opere di urbanizzazione autonomamente contabilizzabile del valore

minimo di euro 200.000,00 (duecentomila/00) o una parte di opere autonomamente funzionale: in tal caso per ogni certificato parziale si procede con le modalità di approvazione di cui ai precedenti commi, fermo restando che qualora il certificato parziale sia richiesto dal Comune, per esigenze proprie di quest'ultimo, esso ne assume il relativo maggior onere.

**9.** Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione non solleva il Soggetto Attuatore dalle responsabilità per il riscontro di vizi occulti, che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, e quanto sopra anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1667 e 1669 del Codice Civile.

\*\*\*

**ART. 9 - TRASFERIMENTO AL COMUNE DELLE OPERE  
DI URBANIZZAZIONE COLLAUDATE, FRAZIONAMENTO  
CATATALE E REGIME DELLE MANUTENZIONI**

**1.** Entro i tre mesi successivi alla consegna al Comune dell'opera di cui al precedente comma 1 dell'art. 2, lettera b), corredata di Certificato di Collaudo ai sensi del precedente art. 8, dovrà intervenire la formalizzazione del trasferimento alla proprietà comunale dell'opera stessa e delle relative aree di pertinenza.

**2.** La formalizzazione del trasferimento alla proprietà comunale delle opere di cui al precedente comma 1 dell'art. 2, lettere c) e d), realizzate e consegnate al Comune munite di certificato di collaudo ai sensi del precedente art. 8, e delle relative aree di pertinenza avverrà entro i tre mesi dall'approvazione definitiva del relativo collaudo.

**3.** Ai fini della cessione al Comune, il Soggetto Attuatore, proprietario delle relative aree, si impegna ad assoggettare le aree interessate dalle suddette opere di urbanizzazione alla redazione del

frazionamento catastale a propria cura e spese, per una loro precisa individuazione.

4. Le parti si danno reciprocamente atto che sul tracciato evidenziato nell'“**Allegato C**” al presente atto dovrà essere istituita servitù di passo carrabile a favore di porzione della particella n. 35, foglio n. 27; tale servitù dovrà essere istituita tramite idoneo atto prima della cessione al Comune e dopo il relativo frazionamento. Ad eccezione di questa servitù, le aree e le opere cedute dovranno essere libere da censi, livelli, ipoteche, diritti colonici, servitù, trascrizioni passive e vincoli pregiudizievoli.

5. Fino alla cessione delle aree e delle opere al Comune la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità connesse, sono a carico del Soggetto Attuatore. Tuttavia, nel caso di collaudo parziale di cui all'art. 8, comma 8 che sia intervenuto su richiesta del Comune, l'onere della manutenzione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo; mentre nel caso di collaudo provvisorio di cui al comma 5 del precedente art. 8, l'onere della manutenzione dell'opera collaudata è trasferito al Comune quando siano decorsi tre mesi dalla data del collaudo provvisorio senza che sia intervenuta l'approvazione definitiva degli atti di collaudo da parte del Comune.

6. Con la stipula del presente atto, il Comune mette gratuitamente a disposizione del Soggetto Attuatore tutte le aree individuate nella **Tavola Allegato E** ed ivi campite in verde (aree di proprietà comunale da mettere a disposizione per destinazione a verde) ed in giallo (aree di proprietà comunale da mettere a disposizione per realizzazione viabilità e pista ciclabile); al termine dei lavori, tali aree



saranno gratuitamente restituite al Comune, unitamente all'opera soprastante.

\*\*\*

#### **ART. 10 - CERTIFICATI DI AGIBILITA'**

1. L'agibilità di ciascuno degli edifici o costruzioni "privati" (Lotto 1 e Lotto 2: edifici e relative aree di pertinenza) potrà legittimamente essere attestata solo dopo la consegna al Comune delle opere di cui all'art. 2, comma 1) lett. b), c) e d) corredata dell'approvazione anche in via provvisoria ai sensi del comma 5 del precedente art. 8, del certificato di collaudo delle opere pubbliche funzionali all'edificio medesimo; dalla stessa data potranno essere legittimamente attivati nei modi di legge gli esercizi commerciali e le altre attività insediate o insediande nell'edificio.

\*\*\*

#### **ART. 11– DURATA E EFFICACIA**

1. La presente convenzione vincola le parti a far data dalla sua stipula ed ha efficacia di dieci anni a far tempo dalla stipula stessa.
2. Allo spirare del decennio, la convenzione resterà tuttavia efficace per ciò che attiene al completamento delle opere sulla base delle scadenze dei singoli permessi di costruire, o loro proroghe.
3. Il Comune, anche dopo la scadenza del Piano, nel caso non siano ultimate le opere di cui al comma 1 dell'art. 2, lettere b), c) e d), potrà diffidare il Soggetto Attuatore a ultimarle e laddove questi non vi provveda nei successivi 90 giorni dal ricevimento della comunicazione di messa in mora potrà disporre immediatamente delle relative garanzie, secondo quanto previsto dal precedente art. 7.

\*\*\*

#### **ART. 12 – ASSUNZIONE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

- 1.** Gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per il Soggetto Attuatore e sono integralmente assunti anche da qualsiasi altro eventuale suo avente causa.
- 2.** Il Soggetto Attuatore si impegna altresì ad inserire negli eventuali atti di trasferimento a terzi specifiche clausole mediante le quali l'avente causa assume nei confronti della Amministrazione Comunale tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, trasmettendo alla Amministrazione stessa copia delle relative note di trascrizione.
- 3.** Il Soggetto Attuatore resta comunque obbligato, nei confronti del Comune, all'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, in solido con ogni successivo avente causa a qualunque titolo.

\*\*\*

#### **ART. 13 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

- 1.** Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
- 2.** Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione di Piano Attuativo approvato.
- 3.** Tutte le spese imposte, tasse e spese notarili, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

\*\*\*

#### **ART. 14 - ALLEGATI**

**1.** Vengono allegare alla presente convenzione, a formarne parte integrante e sostanziale:

- ALLEGATO A\_Tavola C4 (*"Destinazioni e parametri urbanistici"*)

- ALLEGATO B\_Verifica del bilancio delle aree

- ALLEGATO C\_Individuazione servitù di passo carrabile a favore della porzione di particella n. 35, foglio n. 27

- ALLEGATO D\_Opere da realizzare di cui all'Art. 2, com.1, lett. b, c, d, della presente convenzione

- ALLEGATO E\_Aree di proprietà comunale da mettere a disposizione del soggetto attuatore



**POLISTRADE**

Procedi di CATEGORIA...  
ASPI...  
ASPI...  
ASPI...  
ASPI...  
ASPI...  
ASPI...  
ASPI...  
ASPI...  
ASPI...



- LEGENDA**
- Parcorsi ciclo-pedonali (art.193 NTA) : asfaltati
  - Parcorsi ciclo-pedonali (art.193 NTA) : di progetto
  - Fascia di rispetto stradale (art.102, comma 2, lett."a" NTA)
  - Limite area S.I.C. (art. 146 NTA)

MISURAZIONI DELLE SUPERFICI EFFETTUATE CON COMANDO "AREA" DI AUTOCAD SU POLILINEE CHIUSE.



**ALLEGATO A**

AREE COMPRESSE NEL PMU "SA\_1 - PALAGETTA"  
Superficie Territoriale (St) Mq 46.795

**DESTINAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI**

**AREE A DESTINAZIONE PRIVATA**

<b>LOTTO 1</b>	
SUPERFICIE LOTTO	Vc 26.166
DESTINAZIONI D'USO:	- Attività commerciali di design, compreso grandi ombrelloni e strutture di vendita. - Attività commerciali libere e pubblici esercizi. - Attività artigianali di lavoro complementari alle ristoranti.
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (Rap. COV) (%)	40%
DISTANZA MINIMA DAI CANTONI (Dm. COV) (m)	7,50
DISTANZA MINIMA DA PARETI FINISTRATE (Dm. P) (m)	15,00
SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA (SUL) (mq)	7.700
(col. superficie massima costruttiva consentita)	Vc 5.000
ALTEZZA MASSIMA (Hmax) (m)	12,00
RAPPORTO DI PERMEABILITA' (Rap. P) (%)	25%
QUOTA MINIMA IMPOSTA PIA NOTTERA DEGLI ERECI	Vc 2, V + 35,86

<b>LOTTO 2</b>	
SUPERFICIE LOTTO	Vc 7.780
DESTINAZIONI D'USO:	- Attività commerciali di design, compreso ombrelloni e strutture di vendita. - Attività commerciali libere e pubblici esercizi. - Attività artigianali di lavoro complementari alle ristoranti. - Ristoranti.
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (Rap. COV) (%)	40%
DISTANZA MINIMA DAI CANTONI (Dm. COV) (m)	7,50
DISTANZA MINIMA DA PARETI FINISTRATE (Dm. P) (m)	15,00
SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA (SUL) (mq)	2.506
(col. superficie massima costruttiva consentita)	Vc 1.500
ALTEZZA MASSIMA (Hmax) (m)	12,00
RAPPORTO DI PERMEABILITA' (Rap. P) (%)	25%
QUOTA MINIMA IMPOSTA PIA NOTTERA DEGLI ERECI	Vc 2, V + 35,86
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA (loti 1 e 2)	Vc 33.946

**AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA**

AREE DESTINATE ALLA VIA BILITA' O VERDI DI RISPETTO (Art. 102 NTA)	Vc 3.183
AREE A VERDE PUBBLICO (Art. 146 NTA)	Vc 4.536
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI (Art. 136 NTA)	Vc 4.382
NELLE AREE A PARCHEGGI PUBBLICI CHE PREVEDONO LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI (Art. 136 NTA)	Vc 796
TOTALE AREE PUBBLICHE	Vc 12.897







**AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA ESTERNE AL PERIMETRO DEL PMU**

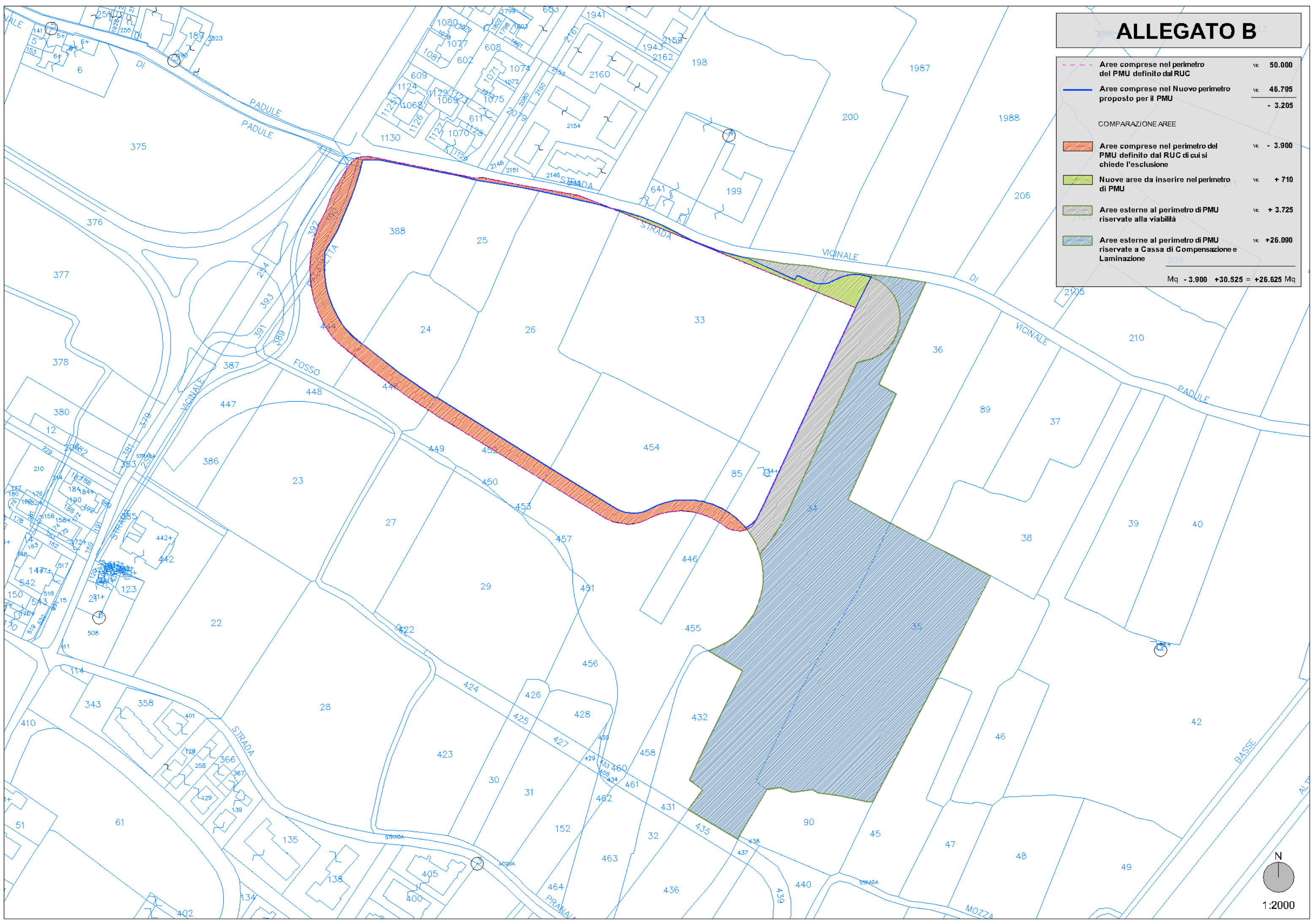
AREE DESTINATE A TRATTO VIA VERDI E VERDI DI RISPETTO (Art. 102 NTA) E "CIRCOVA VALLAZZO E EST" (Art. 102 NTA)	Vc 3.725
AREE DESTINATE A CASA DI COMPENSAZIONE E LAMINAZIONE IDRAULICA DEL PA. (Art. 124 NTA) ALLA STRADA E A TERRESTRE (Art. 124 NTA)	Vc 26.090
AREE PER LA REALIZZAZIONE DI TERRESE COMUNITARIO - SIO (Art. 124 NTA)	Vc 26.090

**AREE DI PROPRIETA' COMUNALE DA REALIZZARE NELL'AMBITO DEL P.A.**



AREE DA RINVIARE CON DESTINAZIONE VERDE	Vc 5.165
AREE OCCUPATE DA VIE STRADALI	Vc 345

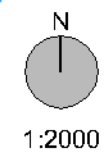
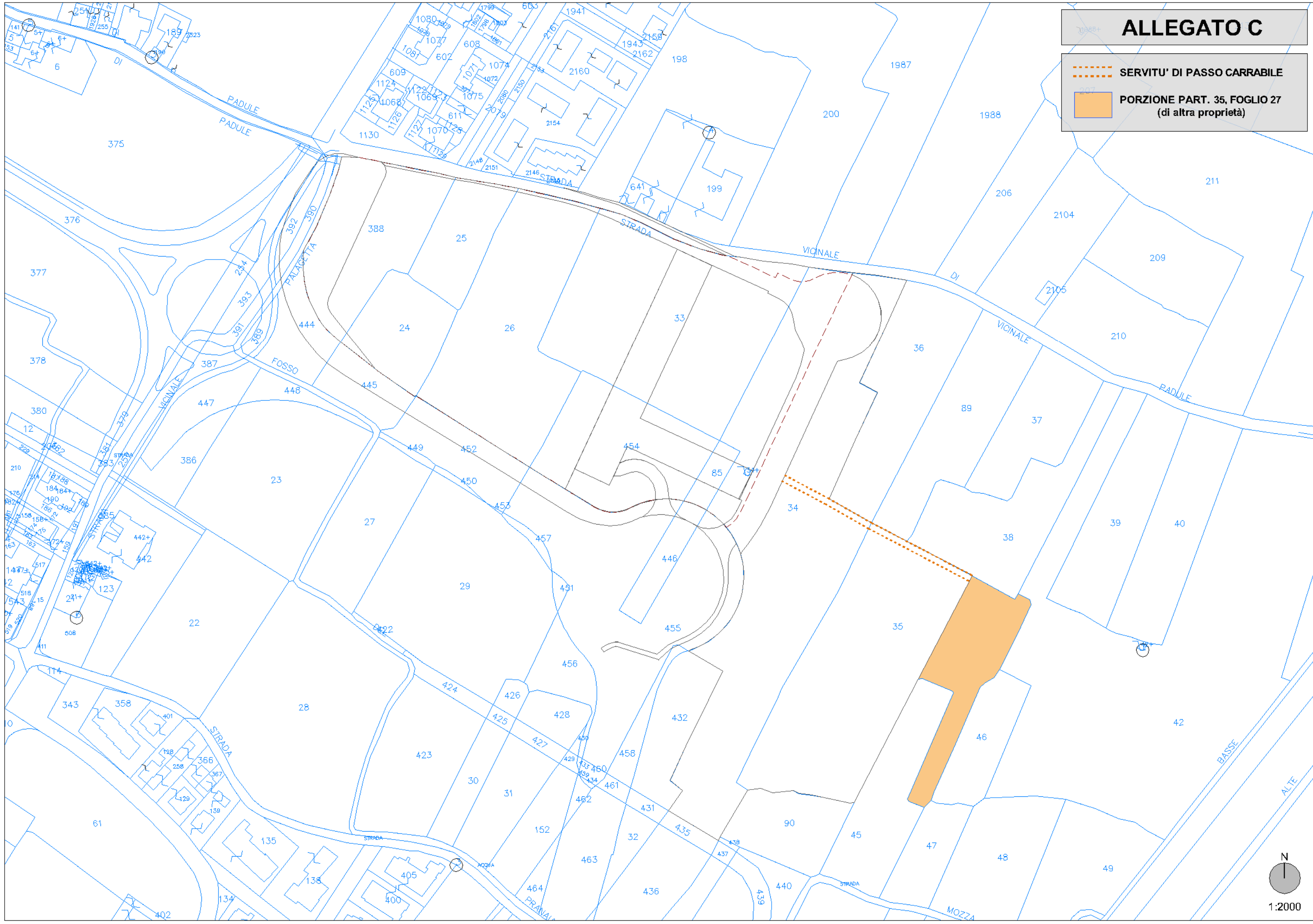
# ALLEGATO B

	Aree comprese nel perimetro del PMU definito dal RUC	ve	50.000
	Aree comprese nel Nuovo perimetro proposto per il PMU	ve	46.795
			- 3.205
COMPARAZIONE AREE			
	Aree comprese nel perimetro del PMU definito dal RUC di cui si chiede l'esclusione	ve	- 3.900
	Nuove aree da inserire nel perimetro di PMU	ve	+ 710
	Aree esterne al perimetro di PMU riservate alla viabilità	ve	+ 3.725
	Aree esterne al perimetro di PMU riservate a Cassa di Compensazione e Laminazione	ve	+26.090
		Mq	- 3.900 +30.525 = +26.625 Mq



# ALLEGATO C

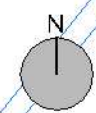
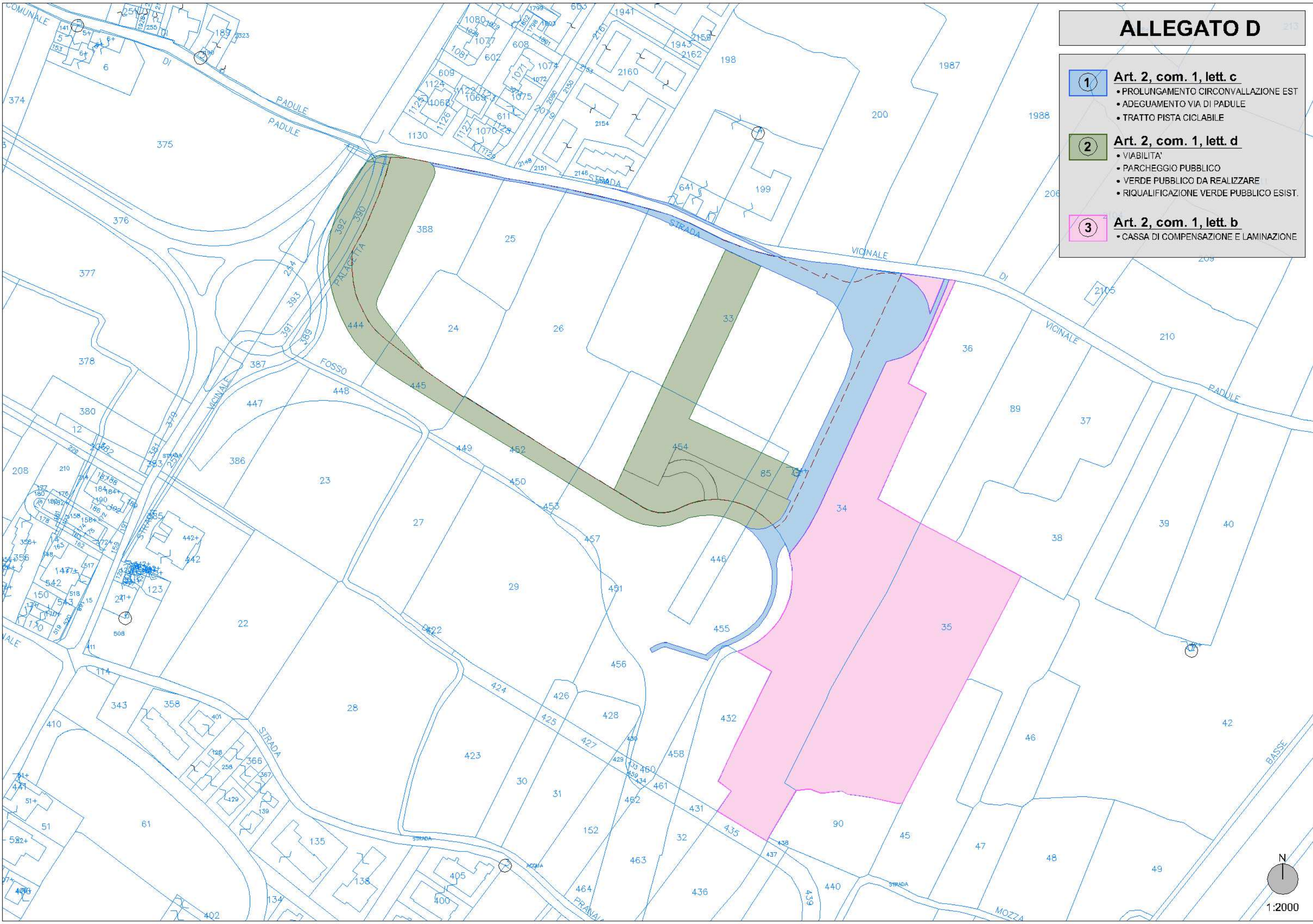
-  **SERVITU' DI PASSO CARRABILE**
-  **PORZIONE PART. 35, FOGLIO 27  
(di altra proprietà)**



# ALLEGATO D



213

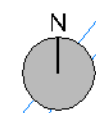
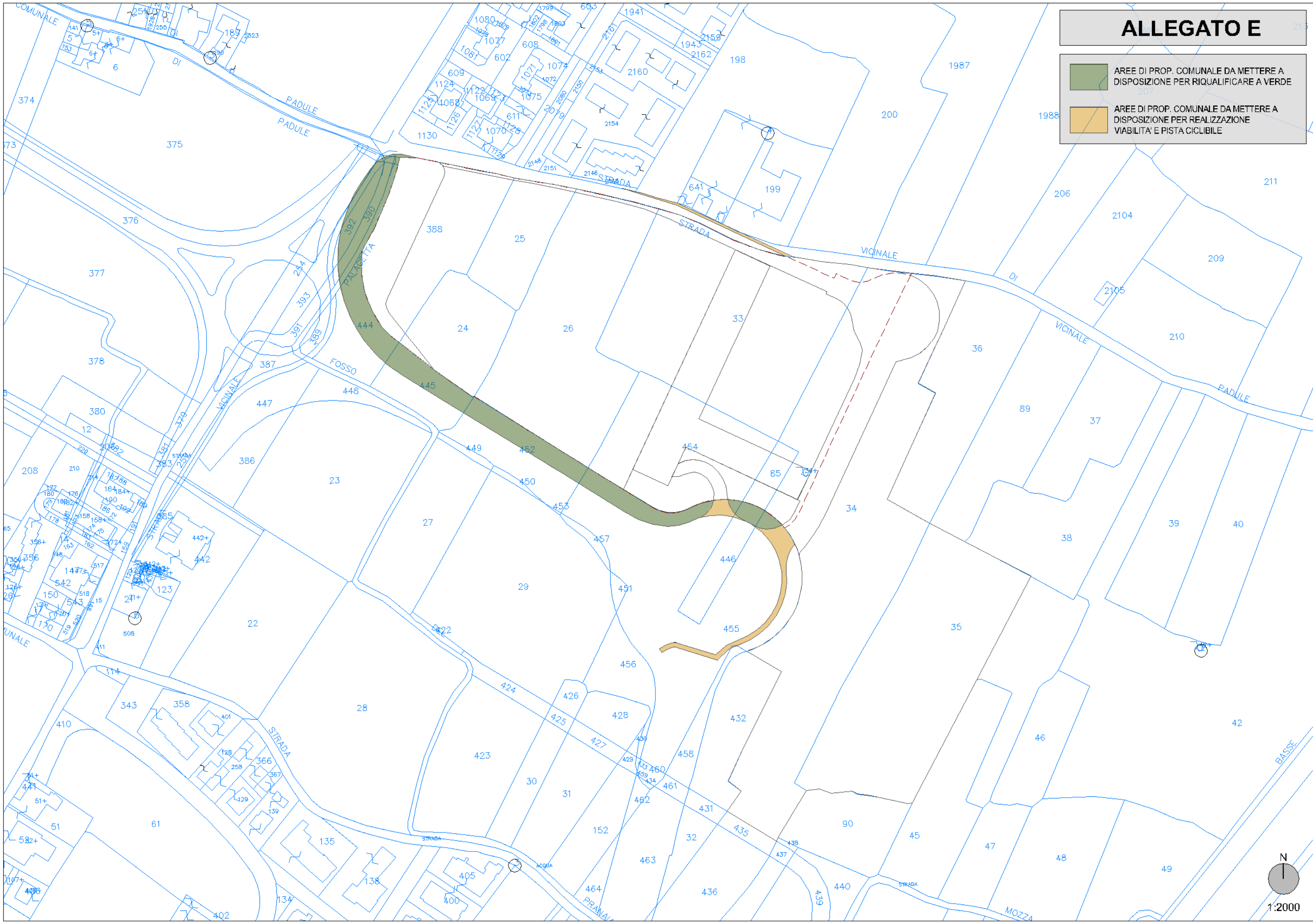
- 1** **Art. 2, com. 1, lett. c**
  - PROLUNGAMENTO CIRCONVALLAZIONE EST
  - ADEGUAMENTO VIA DI PADULE
  - TRATTO PISTA CICLABILE
  
- 2** **Art. 2, com. 1, lett. d**
  - VIABILITA'
  - PARCHEGGIO PUBBLICO
  - VERDE PUBBLICO DA REALIZZARE
  - RIQUALIFICAZIONE VERDE PUBBLICO ESIST.
  
- 3** **Art. 2, com. 1, lett. b**
  - CASSA DI COMPENSAZIONE E LAMINAZIONE



1:2000

# ALLEGATO E

-  AREE DI PROP. COMUNALE DA METTERE A DISPOSIZIONE PER RIQUALIFICARE A VERDE
-  AREE DI PROP. COMUNALE DA METTERE A DISPOSIZIONE PER REALIZZAZIONE VIABILITA' E PISTA CICLABILE



1:2000