

Repertorio n. 130493

Raccolta n. 18060

ATTO DI CONVENZIONE PER PIANI ATTUATIVI DI CUI AL PIANO COM-  
PLESSO D'INTERVENTO APPROVATO CON DELIBERA DEL C.C. N. 18 DEL

14/03/2011

(ARTICOLO 18 D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380,

ART. 123 DELLA L.R. 3 GENNAIO 2005 N. 1)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, il giorno trenta del mese di aprile.

(30 aprile 2015)

Nel mio studio in Massa, Via Carducci 76.

Davanti a me Alessandra Bianchi notaio in Massa, iscritta al

Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di La Spezia e Massa,

sono presenti i signori:

- BURIANI FEDELE nato in Tripoli (Libia) il 9 febbraio 1949,

residente in Forte dei marmi (LU), via Trento n. 79/d, stato

civile dichiarato vedovo, Codice Fiscale BRN FDL 49B09 Z326S;

- BURIANI NICOLA nato in Seravezza (LU) il 15 novembre 1977,

residente in Forte dei Marmi (LU), via Trento n. 79/c, stato

civile dichiarato coniugato in separazione dei beni, Codice

Fiscale BRN NCL 77S15 I622Q;

-- BORRI GABRIELE, nato in Viareggio il 9 agosto 1954, domi-

ciliato per la carica presso la sede comunale, che interviene

nella sua qualità di Dirigente del Settore Tecnico per conto

ed in rappresentanza del:

- COMUNE DI FORTE DEI MARMI con sede in Forte dei Marmi (LU),

**Registrato a Massa  
Carrara il  
21 maggio 2015  
n. 2381  
Serie 1T  
Pagato Euro 630,00**

**Trascritto presso la  
Conservatoria  
R.R.I.I. di Pisa  
Il 22 maggio 2015  
Reg. Gen. 7150-7151  
Reg. Part. 5129-5130**

piazza Dante n. 1, Codice Fiscale 00138080460 e Partita IVA 00138080460, autorizzato a quanto segue in virtù di Delibera della Giunta Comunale di Forte dei marmi in data 12 febbraio 2015, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A".

I comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma sono certa,

PREMESSO:

- che le previsioni del Piano Complesso d'Intervento approvato con Deliberazione C.C. n. 18 del 14 marzo 2011, hanno individuato gli Ambiti di Trasformazione Urbana da destinare ad insediamenti di edilizia residenziale convenzionata, edilizia ordinaria, opere pubbliche, cessione di aree e realizzazione opere di urbanizzazione, disciplinate nel presente caso dalle N.T.A. del PCI, allegato 1 e allegato 4;

- che i signori BURIANI FEDELE e BURIANI NICOLA, che intervengono al presente atto, sono proprietari, ciascuno pro-quota, del terreno all'interno dell'Ambito di Trasformazione Urbana, catastalmente censito al N.C.T. al Foglio 7 particella 6021, 6020 e 6019;

- che con nota in data 29 dicembre 2012 prot. n. 40117 i signori BURIANI FEDELE e BURIANI NICOLA nella loro qualità di comproprietari hanno presentato il Piano Attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione Urbana AT3 Comparto AT3-B;

- che con deliberazione G.C. n. 17 del 31 gennaio 2012 è stato

approvato lo schema della presente convenzione redatto come

indicato al punto E) dell'allegato 4 del Piano Complesso d'In-

tervento;

- che con deliberazione C.C. n. 88 del 21 dicembre 2013 è sta-

to approvato il Piano Attuativo Relativo all'Ambito di Tra-

sformazione Urbana AT3 Comparto AT3-B;

- che per edilizia convenzionata si intende quella definita

dall'art. 18 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'art. 187 della

L.R. 10 novembre 2014 n. 65;

- che ad oggi l'unica convenzione tipo approvata dalla Regione

Toscana, per tali interventi, è quella di cui alla Delibera

del Consiglio Regionale n. 260 del 23 maggio 1978, sulla base

di precedenti normative (L. 10 del 28 gennaio 1977 e successi-

ve modifiche), ma di identico contenuto;

- che i proprietari in mancanza della convenzione tipo Regio-

nale, aggiornata ai disposti di cui sopra, dichiarano di vo-

lersi impegnare a realizzare gli interventi suddetti obbligand-

osi ad applicare prezzi di assegnazione determinati nel ri-

spetto della convenzione tipo approvata con DCC n. 88 del 21

dicembre 2013 redatta sulla base dello schema approvato con

DCR n 260 del 23 maggio 1976;

- che tale convenzione tipo mantiene comunque i suoi effetti,

e può essere adottata come riferimento per la convenzione co-

munale, avendo questa le stesse finalità e gli stessi presup-

posti, che hanno e che avevano le normative in materia di edi-

lizia convenzionata;

- che possono essere ammessi a convenzione gli interventi di

edilizia abitativa, aventi le seguenti caratteristiche:

. alloggi non classificabili di lusso compresi in costruzioni

di qualunque tipologia di cui al successivo art. 2;

. alloggi con superficie lorda di pavimento non superiore a

mq. 120 (centoventi);

- che gli alloggi realizzati nei termini stabiliti dalla pre-

sente convenzione restano ad essa vincolati, per il periodo di

validità di anni 20 (venti);

- che il prezzo di assegnazione degli alloggi, al metro qua-

drato di superficie commerciale, è di Euro 2.160,00 (duemila-

centosessanta virgola zero zero);

- che la G.C. con delibera n. 30 in data 12 febbraio 2015 ha

approvato l'aggiornamento dello schema di convenzione avente

per oggetto "schema convenzione urbanistica e contestuale atto

di cessione gratuita relativa al piano attuativo del comparto

AT3-B del Piano Complesso d'Intervento".

Tutto ciò premesso ed assunte le premesse quale parte inte-

grante e sostanziale del presente atto, si conviene e si sti-

pula quanto segue.

#### ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

I proprietari/proponenti si impegnano a realizzare sul terreno

individuato nell'Ambito di Trasformazione Urbana AT3 comparto

AT3-B l'intervento di edilizia residenziale convenzionata per

n. 6 (sei) abitazioni convenzionate soggette ad atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A. del Piano Complesso d'Intervento, nel rispetto delle prescrizioni qualitative indicate nell'allegato 1 delle N.T.A. del Piano Complesso d'Intervento approvato con Deliberazione di C.C n. 18 del 14/03/2011 e successivo piano attuativo approvato con delibera del C.C. n. 88 del 21/12/2013 che meglio risulta descritto negli elaborati allegati, formanti il fascicolo integrativo del presente atto:

allegato **B)** la relazione tecnico-architettonica dell'intervento edilizio proposto e nelle tavole grafiche di corredo allegato tutto in un unico inserto;

allegato **C)** la relazione tecnica e relativi calcoli illustranti le caratteristiche di isolamento termico e gli altri accorgimenti costruttivi ed impiantistici previsti e volti al risparmio energetico ed all'uso di energie rinnovabili, che permettono di assegnare l'intervento edilizio ad una precisa classe energetica secondo quanto indicato nella scheda normativa relativa agli Ambiti di Trasformazione Urbana - allegato 1 del PCI;

allegato **D)** il capitolato speciale, che indica le caratteristiche costruttive ed il grado di finitura relativi ai pavimenti degli alloggi e servizi, alle pareti, agli infissi interni ed esterni, agli impianti sanitari, elettrici e di riscaldamento, alle caratteristiche di isolamento termoacustico;

allegato **E)** il progetto delle opere di urbanizzazione - relazione illustrativa - relazione tecnica - capitolato speciale - computo metrico estimativo;

allegato **F)** planimetria per la cessione della proprietà delle aree/immobili come indicato nell'Ambito di Trasformazione nel comparto denominato AT3-B della superficie di mq. 1150 (millecentocinquanta);

allegato **G)** planimetria delle aree oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione/opere pubbliche ecc. il cui possesso sarà trasferito all'Amministrazione Comunale previo collaudo e prima dell'attestazione di agibilità degli alloggi;

allegato **H)** relazione tecnica ed elaborati di adempimenti di cui alle prescrizioni dell'allegato 2 del P.C.I: "prescrizioni a tutela della qualità dell'aria, del clima acustico, della risorsa idrica, del suolo, della salute e le ulteriori previsioni sottese al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti rinnovabile e all'ottimale gestione dei rifiuti da osservare in sede di progettazione ed attuazione degli interventi".

I componenti signori BURIANI FEDELE e BURIANI NICOLA si impegnano inoltre a presentare apposita polizza fideiussoria a garanzia dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui al punto d), da svincolare dopo il possesso delle aree e delle opere realizzate.

#### ART. 2 - TIPOLOGIA DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi di edilizia convenzionata saranno realizzati nella

tipologia bifamiliare e dovranno essere realizzati con materiali che rispettano la tipicità del luogo: manto di copertura in cotto, con tipologia preferibilmente a padiglione; sottogronda in legno, marmo, pietra o cotto, ovvero rifinita con intonaco del tipo al "civile"; infissi in legno nella tipologia tradizionale del luogo e persiane "alla fiorentina"; intonaci delle facciate di tipo "al civile" con coloriture scelte tra la gamma di quelle prevalenti nella zona oggetto d'intervento ed in tono con l'ambiente, da concordare preventivamente in sede di progettazione; pavimentazioni esterne in pietra, cotto o marmo; ringhiere e inferriate in ferro battuto.

Non sono consentiti alloggi di superficie utile lorda superiore a mq 120 (centoventi); si specifica che la classe energetica globale è la "A".

#### ART. 3 - ONERI E CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE

I proprietari/proponenti si impegnano per quanto riguarda gli interventi di edilizia convenzionata a praticare costi di assegnazione nella misura massima determinata dalla presente convenzione ed a realizzare gli interventi di edilizia abitativa con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il Comune, a fronte dell'assunzione di tali obblighi, li esonera della corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 185 della L.R. 65/2014, relativa alla percentuale sul costo di costruzione per l'edilizia convenzionata.

ART. 4 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione assunte in esecuzione dai proprietari/proponenti risultano meglio dettagliate negli elaborati tecnici del progetto definitivo approvato con delibera C.C. n. 88 del 21 dicembre 2013 al quale integralmente ci si riporta.

Le opere di urbanizzazione primaria individuate dal Comune e previste nell'allegato 1 delle N.T.A. del Piano Complesso d'Intervento, come meglio specificate nel progetto redatto dai progettisti abilitati nella persona dell'Ing. Giuliano Dalle Mura ed Arch. Giuseppe Lazzari completo di computo metrico e stimativo, capitolato speciale d'appalto e relazione tecnica descrittiva dei lavori da eseguire, sopra allegati sotto le lettere E e D, per un importo totale delle opere pari ad Euro 157.000,00 (centocinquantasettemila virgola zero zero) escluso IVA oltre alla sostituzione del tubo in ghisa tipo blutop di mm. 110 (centodieci) dall'incrocio di via Versilia all'incrocio con la viabilità del comparto come da richiesta di GAIA SPA del 04/05/2013 prot. 12472 e la costruzione di una cabina ENEL MT/BT così come da verbale conferenza dei Servizi del 09/04/2013. L'onere di realizzazione di dette opere (tubo e cabina ENEL) saranno divise a metà con i soggetti attuatori del comparto AT3A. Ove questo comparto non venga realizzato le spese rimarranno interamente a carico dei soggetti proprietari/proponenti.

Le opere dovranno essere eseguite a totale carico dei proprie-



tari/proponenti nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs 163/2006 e s.m.i.) e nel rispetto di quanto approvato in sede di conferenza dei servizi del 9 aprile 2013 del parere dell'Autorità Idrica Toscana del 13 maggio 2013 prot. 9436 e parere del Settore Lavori Pubblici del 17 settembre 2013 prot. n. 291; in tal caso la quota di oneri relativa all'urbanizzazione primaria non è dovuta per la somma sopraindicata.

Fatta salva la verifica di quanto dovuto, in base alla cubatura da realizzare espressa in circa mc. 2694 (duemilaseicentounovantaquattro) per l'edilizia convenzionata, l'importo da corrispondere come oneri di urbanizzazione primaria è pari a circa in totale Euro 35.964,90 (trentacinquemila novecentosessantaquattro virgola novanta).

Tale importo stimato è suscettibile di conguaglio al momento del rilascio del relativo Permesso a Costruire sulle basi delle verifiche puntuali.

Nel caso l'importo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, sia superiore a quello dei lavori di urbanizzazione primaria da eseguire, dovrà essere versata la differenza secondo le modalità previste dalla normativa vigente. Nel caso in cui l'importo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria sia inferiore a quello dei lavori di urbanizzazione primaria da seguire, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico dei proprietari/proponenti.

A garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione, sarà depositata apposita polizza fideiussoria ad escussione immediata e diretta, prima dell'inizio lavori per un importo di Euro 204.100,00 (duecentoquattromilacento virgola zero zero) corrispondente all'importo dei lavori aumentato del 30% (trenta per cento), da svincolare solo con nulla osta del Comune a collaudo eseguito e dopo il possesso delle aree.

#### ART. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono dovuti in riferimento alla cubatura realizzata, corrispondente a circa mc. 2694 (duemilaseicentonovantaquattro) per l'edilizia convenzionata per un importo di Euro 38,49 (trentotto virgola quarantanove) al mc, per un totale di circa Euro 103.692,06 (centotremilaseicentonovantadue virgola zero sei); l'importo è ridotto del 40% (quaranta per cento) qualora si scelga la classe energetica "A" e quindi per un totale di circa Euro 103.692,06 (centotremilaseicentonovantadue virgola zero sei) - 40% (quaranta per cento) = circa Euro 62.485,24 (sessantaduemilaquattrocentoottantacinque virgola ventiquattro).

Tale importo stimato è suscettibile di conguaglio al momento del rilascio del relativo Permesso a Costruire sulle basi delle verifiche puntuali.

Gli oneri sono versati al Comune, nei modi previsti dalle normative vigenti.

#### ART. 6 - MODI E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZA-

ZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate sulla base di specifiche tecniche e prestazioni correnti per le opere comunali dello stesso tipo.

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate ed il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà sulla base dei prezzi risultanti dal computo metrico estimativo dei lavori.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, sarà presentato al Comune prima o unitamente a quello delle opere di interesse privato prima presentato, prima del rilascio del Permesso di Costruire deve essere presentata al Consorzio di Bonifica Versilia Massaciuccoli la richiesta formale di nulla osta allo scarico corredata dal progetto esecutivo delle opere di laminazione.

Il Comune provvederà ad approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione prima del rilascio dei titoli abilitativi relativi all'edificio residenziale, per i nuovi edifici l'attivazione degli allacciamenti alla fognatura nera sarà possibile solo dopo la messa in servizio della terza vasca dell'impianto di depurazione di via Degli Olmi nel Comune di Seravezza; per cui fino a quando non sarà attivata la terza vasca del suddetto depuratore, il trattamento dei reflui dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nella L.R. Toscana n. 20 del 31 maggio 2006 Art. 4 e del Regolamento 46/R

dell'8 settembre 2008, tramite la realizzazione di trattamenti privati individuali. Le nuove utenze alla rete idrica dovranno dotarsi di serbatoi di accumulo che garantiscano la necessaria riserva per l'uso quotidiano ed inoltre deve essere prevista la sostituzione del tubo in ghisa tipo blutop di mm. 110 dall'incrocio di via Versilia all'incrocio con la viabilità del comparto come da richiesta di GAIA SPA del 04/05/2013 prot. 12472. La viabilità di accesso al comparto, al fine di non creare criticità sul traffico dovrà osservare l'obbligo di svolta a destra.

La realizzazione degli interventi di interesse privato all'interno del perimetro del Piano Attuativo è condizionata alla contestuale realizzazione ed ultimazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nei medesimi termini fissati nei permessi di costruire relativi alla realizzazione delle opere di interesse privato.

L'agibilità degli edifici previsti nel Progetto potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 4.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, tutti gli interventi previsti dal Progetto, saranno ultimati entro l'arco di tempo previsto al successivo art. 11 e comunque entro i termini di validità

della presente convenzione.

I Soggetti Attuatori si impegnano a mantenere le opere eseguite in perfetto stato di manutenzione fino alla data del trasferimento del possesso delle stesse all'Amministrazione Comunale.

I Soggetti Attuatori assumeranno la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici che svolgeranno il loro incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano la direzione, contabilizzazione delle opere pubbliche.

La Direzione dei Lavori dovrà consegnare al Collaudatore la documentazione tecnica di rito relativa alle opere di cui sia prevista la cessione all'Amministrazione Comunale.

#### ART. 7 - CESSIONE DI AREE

I signori BURIANI FEDELE e BURIANI NICOLA con il presente atto, nell'ambito delle definizioni dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui in premessa, cedono e trasferiscono gratuitamente al Comune di Forte dei Marmi, che accetta, la proprietà dell' area indicata nell'Ambito di Trasformazione AT3 Comparto denominato AT3-B di una superficie catastale complessiva di mq. 1150 (millecentocinquanta) rappresentata con campitura rossa nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera E, quale parte integrante e sostanziale. Detta area risulta individuata al Catasto Terreni del Comune di Forte dei Marmi:

- terreno della superficie catastale di mq. 1150 (millecento-

cinquanta), censito in Catasto Terreni del Comune di Forte dei Marmi, in ditta esattamente intestata, foglio 7 particella 6021 di Ha 00 11 50 R.D.Euro 2,67 R.A.Euro 0,24.

L'intera area risulta confinante a lato nord-est (lato Massa) con la via Emilia, a lato sud-ovest (lato mare) con beni residui dei signori Buriani, a lato sud-est (lato Viareggio) con beni Giovannetti e a lato nord-ovest con beni Galleni, salvi altri, come meglio evidenziato nella menzionata planimetria catastale allegata sotto la lettera "F".

Le aree suddette sono cedute in proprietà con il presente atto al Comune di Forte dei Marmi.

I signori BURIANI FEDELE e BURIANI NICOLA con il presente atto si impegnano altresì a cedere gratuitamente al Comune, successivamente alla cessione della sola proprietà come al precedente paragrafo previo collaudo delle opere di urbanizzazione, e comunque prima dell'attestazione di agibilità degli alloggi, e comunque entro 4 (quattro) anni dal rilascio dei titoli a costruire, il possesso dell'area sopra descritta, (della superficie catastale complessiva di circa mq. 1150 (millecentocinquanta), evidenziata in campitura rossa nella planimetria allegata), catastalmente individuata al foglio 7 particella 6021, oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Il Comune, con il presente atto, accetta nei termini sopra descritti, l'area oggetto di cessione gratuita. Detta area è dichiarata dai signori BURIANI FEDELE e BURIANI NI-

COLA pienamente libera da iscrizioni e trascrizioni ipotecarie pregiudizievoli, da pattuizioni e condizioni di rescindibilità, reversibilità e caducità di contratto, obbligandosi in caso diverso a farsi gli opportuni risarcimenti e compensi.

Ai soli fini fiscali e di iscrizione del presente atto a repertorio, vista la relazione di stima a firma del Geom. Marchi Marco in data 24 aprile 2015, in atti, le parti dichiarano in Euro 36.800,00 (trentaseimilaottocento virgola zero zero) il valore complessivo di quanto ceduto, come sopra individuato.

Ai sensi dell'articolo 10 capo II della legge n. 353 del 21 novembre 2000 i signori BURIANI FEDELE e BURIANI NICOLA dichiarano che il terreno oggetto del presente atto non è stato percorso dal fuoco negli ultimi quindici anni.

Si allega al presente atto sotto lettera "I", un certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Forte dei Marmi in data 8 aprile 2015 protocollo n. 19/2015, con dichiarazione dei signori BURIANI FEDELE e BURIANI NICOLA che dopo la data del rilascio non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

#### ART. 8 - REQUISITI ACQUIRENTI FINALI

Possono acquisire la proprietà degli alloggi come avanti realizzati, coloro i quali sono in possesso dei requisiti di cui all'articolo 7 delle N.T.A. del Piano Complesso d'Intervento.

#### ART. 9 - VINCOLI

Gli alloggi di edilizia convenzionata come sopra realizzati

non potranno essere ceduti per atto tra vivi dai primi assegnatari per un periodo di anni 20 (venti) dalla data di assegnazione fatto salvo quanto a coloro prescritto all'art. 7 delle N.T.A. del Piano Complesso d'Intervento.

Il divieto di cui al precedente comma dovrà essere esplicitamente accettato ed assunto negli atti di assegnazione dei singoli alloggi. Gli atti di assegnazione dei singoli alloggi conterranno espressa menzione del divieto che dovrà essere debitamente trascritto ai fini di opponibilità ai terzi.

#### ART. 10 - PREZZO DI ASSEGNAZIONE

Gli alloggi convenzionati saranno assegnati agli acquirenti finali al prezzo di Euro 2.160,00 (duemilacentosessanta virgola zero zero) per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

La superficie commerciale è determinata computando:

- al 100% (cento per cento) la superficie utile lorda dell'alloggio;
- al 55% (cinquantacinque per cento) la superficie utile lorda del piano interrato;
- al 10% (dieci per cento) la superficie lorda dei sottotetti;
- al 15% (quindici per cento) la superficie di terrazzi, balconi, portici;
- al 10% (dieci per cento) la superficie di giardini di uso esclusivo.

I proprietari/proponenti si obbligano a sottoporre al Comune



la tabella millesimale con la determinazione dei prezzi massimi di assegnazione delle singole unità immobiliari.

#### ART. 11 - DURATA DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI REALIZZAZIONE

La disciplina della presente convenzione decorre dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. n. 4 del 29 ottobre 2013 del Piano Attuativo approvato con delibera del C.C. n. 88 del 21 dicembre 2013 e cessa entro 20 (venti) anni dalla stessa. La validità del piano attuativo è fissata in anni 5 (cinque) dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T., entro il quale deve essere realizzato.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, gli interventi previsti dal progetto dovranno iniziare e terminare nei termini di legge (Permesso di Costruire) salvo eventuali proroghe e comunque entro i termini di validità del piano attuativo.

Il rilascio dei titoli autorizzativi è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o dell'impegno a procedere all'attuazione delle medesime con autonomo titolo autorizzativo (Permesso di Costruire). Le stesse dovranno essere realizzate almeno al 50% (cinquanta per cento) di quelle previste in progetto ed i proponenti dovranno ottenere il loro collaudo parziale prima dell'inizio dei lavori di costruzione degli edifici da realizzare sull'area di cui trattasi. L'inservanza dei termini suddetti comporterà il pagamento, a titolo di penale, di una somma pari al doppio del contributo di

cui all'art. 185 della L.R. 10 novembre 2014 n. 65, applicata alla parte non ancora completata o parzialmente completata.

L'applicazione della sanzione non puo' comportare la modifica del prezzo di assegnazione degli appartamenti.

Sono fatti salvi i ritardi dovuti a comprovate cause di forza maggiore, non imputabili al titolare del titolo autorizzativo.

#### ART. 12 - APPROVAZIONE DELLE VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Piano Attuativo, sono di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'A.C. (Servizi Edilizia Privata e Pianificazione Territoriale).

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

Laddove la variante al progetto delle opere di urbanizzazione non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico definito dalla convenzione non sarà necessario modificare la convenzione medesima.

Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni

della natura e/o qualità delle opere, dovranno essere preliminarmente apportate, con apposito atto, le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.

ART. 13 - COLLAUDO, CONSEGNA E TRASFERIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo in corso d'opera da parte di un Collaudatore incaricato dal Comune, con onorario a carico dei Soggetti Attuatori (da determinarsi in analogia a quanto previsto per il settore delle opere pubbliche), che verrà direttamente corrisposto al professionista - sia in acconto che a saldo - entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione da parte del Comune delle necessarie note.

A garanzia dell'onorario professionale dovuto al Collaudatore, i Soggetti Attuatori, in sede di stipula della presente convenzione, hanno prodotto apposita fideiussione rilasciata da Osella SPA Credit Finance in data 04/03/2015 per un importo di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) con scadenza al 03/03/2035.

I compiti del Collaudatore nominato dal Comune consistono in:

- 1) verifiche in corso d'opera e collaudo tecnico-amministrativo di tutti i lavori;
- 2) verifiche in corso d'opera e collaudo delle apparecchiature elettriche ed elettromeccaniche;
- 3) verifiche in corso d'opera e collaudo delle opere in cemen-

to armato.

I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo di opere pubbliche.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere concluso nei sei mesi successivi all'ultimazione dei lavori. I collaudi delle opere elettriche, elettro-meccaniche ed in cemento armato dovranno essere conclusi entro tre mesi dalla realizzazione delle stesse. I realizzatori delle opere sono pertanto tenuti, con congruo anticipo rispetto a tale scadenza, a procedere per mezzo di propri tecnici alla verifica e controllo delle pratiche catastali, compresi i tipi di frazionamento debitamente approvati, da consegnarsi in copia all'Amministrazione Comunale con i relativi elaborati.

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

Trascorso il termine prescritto dal Collaudatore senza che il soggetto realizzatore delle opere abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi - se del caso - della fideiussione prestata di cui all'articolo 4.

Entro tre mesi dall'approvazione del certificato di collaudo, il possesso dell'area e delle opere realizzate saranno trasferite con apposito atto al Comune.

L'esito del collaudo darà luogo alla determinazione del valore ultimo delle opere realizzate. L'A.C. si riserva la facoltà di procedere all'emissione ed approvazione di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonchè alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico favorevole. Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune di Forte dei Marmi, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti. Ferma restando la responsabilità dei soggetti attuatori per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria.

Con il definitivo passaggio di possesso, da effettuarsi entro tre mesi dall'approvazione del certificato di collaudo, viene trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione straordinaria delle opere nonchè ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Le opere saranno comunque coperte da garanzia per la durata di cinque anni a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art. 1669 Cod. Civ.).

#### ART. 14 - VIOLAZIONI DEL PREZZO DI ASSEGNAZIONE

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di assegnazione è nulla e comporta l'acquisizione gratuita del bene

al patrimonio comunale.

#### ART. 15 - ADEMPIMENTO OBBLIGHI ASSUNTI

Il Comune puo' svolgere in ogni momento, durante tutto il periodo di validità della convenzione, accertamenti volti a verificare la sussistenza dei requisiti previsti per gli alloggi in questione, la verifica della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di tutte quelle opere di cui è prevista la cessione al Comune.

Gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per i firmatari, e saranno integralmente trasferiti a qualsiasi altro soggetto mandatario o acquirente che a loro si sostituisca o loro succeda.

I Soggetti Attuatori, o loro aventi causa, si impegnano pertanto ad inserire negli eventuali mandati e/o atti di trasferimento a terzi di aree edificabili a seguito dell'attuazione del Progetto specifiche clausole mediante le quali il mandatario e/o l'acquirente assume nei confronti della Pubblica Amministrazione tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, trasmettendo alla Pubblica Amministrazione stessa copia delle relative note di trascrizione.

#### ART. 16 - NORME FINALI

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione, riguardo l'assegnazione, gestione e determinazione dei prezzi di assegnazione, si fa riferimento alle normative inerenti gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui alla

L.R. 65/2014 e seguenti.

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente alla presente convenzione è competente il giudice ordinario del Tribunale di Lucca.

ART. 17 - SPESE DELLA CONVENZIONE/ATTO DI CESSIONE

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, faranno carico ai soggetti attuatori, che se le assumono.

Ai fini della registrazione si invocano i benefici fiscali per l'acquisto di aree da parte dei Comuni di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e dall'art. 32 del D.P.R. 601/1973 (imposta di registro in misura fissa - esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali) così come reintrodotta dal D.L. 133/2014 convertito in legge l'11 novembre 2014 n. 164.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati.

Richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto, che scritto da me, è stato da me letto ai comparenti i quali a mia domanda lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono. Il presente atto consta di ventiquattro pagine fin qui di sei fogli e viene sottoscritto dai comparenti e da me notaio alle ore quattordici e minuti dieci.

F.TO: NICOLA BURIANI, FEDELE BURIANI, GABRIELE BORRI, ALESSANDRA BIANCHI NOTAIO L.S..

Certifico, io sottoscritta Alessandra Bianchi, notaio in Mas-

sa, che la presente copia, composta di centosettantuno fogli,  
è conforme all'originale atto, omessi per volontà della parte,  
gli allegati lettere A, B, C, D, E, F, G, H ed I, firmati a  
norma di legge.

Massa,