

COMUNE DI FORTE DEI MARMI

Provincia di Lucca

PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO  
PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO AT3-A

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

SOGGETTI PROPONENTI: GALLENi Paola

PROGETTISTA  
ARCH. ENRICO GHISELLI

Aggiornata Ufficio NOVEMBRE 2015

SCHEMA ATTO DI CONVENZIONE PER PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO AT3-A DI CUI AL PIANO COMPLESSO D'INTERVENTO APPROVATO CON DELIBERA DEL C.C. N. 18 DEL 14/03/2011 E CONTESTUALE CESSIONE DI AREE

(ART. 18 D.P.R. 06 GIUGNO 2001 N. 380, ART. 187 DELLA L.R. 10 NOVEMBRE 2014 N. 65)

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno del mese di \_\_\_\_\_, nel mio studio di \_\_\_\_\_

Davanti a me \_\_\_\_\_ notaio in \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di \_\_\_\_\_ sono presenti :

- il Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_ il quale interviene al presente atto nella sua qualità di proprietario del terreno sito in Comune di Forte dei Marmi contraddistinto in catasto al Foglio n. \_\_\_ Particella N. \_\_\_ di mq. \_\_\_ [oppure / il Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ della Soc. \_\_\_\_\_ (C.F./P.Iva \_\_\_\_\_) con sede in \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_ del Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_];

- e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ il quale interviene al presente atto in nome e per conto del Comune di Forte dei Marmi (Codice Fiscale e Partita IVA 00138080460) ai sensi delle vigenti norme legislative e statuarie, nella sua qualità di Dirigente del Settore Tecnico autorizzato a quanto segue in virtù di \_\_\_\_\_, che si allega in copia conforme al presente atto.

I componenti, di cui identità personale, qualifica e poteri di firma sono certo,

PREMESSO

- che le previsioni del Piano Complesso d'Intervento (in seguito PCI) approvato con Deliberazione C.C. n. 18 del 14/03/2011, hanno individuato gli Ambiti di Trasformazione Urbana da destinare ad insediamenti di edilizia residenziale convenzionata, edilizia ordinaria, opere pubbliche, aree di cessione e per la realizzazione opere di urbanizzazione, disciplinate nel presente caso dalle N.T.A. del PCI Allegato 1 e Allegato 4;

- che la Sig.ra GALLENi PAOLA che interviene al presente atto (in seguito denominata Soggetto Attuatore), è proprietaria, dei terreni all'interno dell' Ambito di Trasformazione Urbana "AT3-A" catastalmente censiti al N.C.T. al Foglio n. 7 particelle n. 95, 96, 318;

- che con nota in data 24.10.2013 prot. N 27721 la Signora GALLENi PAOLA nella sua qualità di proprietaria ha presentato il Piano Attuativo relativo all' Ambito di Trasformazione Urbana AT3 Comparto AT3-A ;

- che con deliberazione G.C. n. 17 del 31/01/2012 è stato approvato lo schema della convenzione redatto come indicato al punto E) dell'Allegato 4 del Piano Complesso d'Intervento;

- che con deliberazione C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato adottato il Piano Attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione Urbana Comparto AT3-A con la modifica dello schema della presente convenzione per aggiornamento riferimenti normativi e contestuale cessione gratuita delle aree;

- che con deliberazione C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il Piano Attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione Urbana Comparto AT3-A;
  - 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 successive modifiche), ma di identico contenuto;
  - che i proprietari in mancanza della convenzione tipo Regionale, aggiornata ai disposti di cui sopra, dichiarano di volersi impegnare a realizzare gli interventi suddetti obbligandosi ad applicare prezzi di assegnazione determinati nel rispetto 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 comunale, avendo questa le stesse finalità e gli stessi presupposti, che hanno e che avevano le normative in materia di edilizia convenzionata;
  - che i soggetti attuatori in mancanza della convenzione tipo Regionale, aggiornata ai disposti di cui sopra, dichiarano di impegnarsi a realizzare gli interventi suddetti obbligandosi ad applicare prezzi di assegnazione determinati nel rispetto della convenzione tipo approvata con DCC n. .... del ..... redatta sulla base dello schema approvato con DCR n 260 del 23 maggio 1978;
  - 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 presente convenzione restano ad essa vincolati, per il periodo di validità di anni 20 (venti);
  - che il prezzo di assegnazione degli alloggi, al metro quadrato di superficie commerciale, è di Euro 2.160,00 (duemilacentosessanta virgola zero zero).
  - che il C.C. con delibera n. ---in data ----- 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-A del Piano Complesso d'Intervento"
- Tutto ciò premesso ed assunte le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

### **Art. 1 - Oggetto della convenzione**

La proprietaria si impegna a realizzare sul terreno individuato nell'Ambito di Trasformazione Urbana AT3 comparto AT3-A l'intervento di edilizia residenziale convenzionata per n. 9 (nove) 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. ... del .....e realizzazione di 1 (una) abitazione ordinaria che meglio risulta descritto negli elaborati allegati,formanti il fascicolo integrativo del presente atto:

- a) la relazione tecnico-architettonica dell'intervento edilizio proposto e tavole grafiche di corredo;

b) 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 norma relativa agli Ambiti di Trasformazione Urbana – allegato 1 del P.C.I.-;

c) 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;

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

e) planimetria per la cessione della proprietà delle aree/immobili come indicato nell'Ambito di Trasformazione nel comparto denominato AT3-A della superficie di mq. 13.665.00( tredicimilaseicentosesantacinque);

f) 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;

g) impegno a presentare, prima del ritiro del titolo edilizio, 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.

h) relazione tecnica ed elaborati di adempimenti di cui alle prescrizione 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”

## **Art. 2 -Tipologia degli alloggi**

Gli alloggi di edilizia ordinaria e di recupero saranno realizzati nella tipologia casa singola.

Gli alloggi di edilizia convenzionata saranno realizzati nella tipologia a schiera. Entrambe le tipologie saranno realizzate 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) per quelli convenzionati e mq 227 per quelli ordinari; si specifica che la classe energetica globale è la "B".

## **Art. 3 - Oneri e contributo costo costruzione**

Il proprietario/proponente si impegna per quanto riguarda gli interventi di edilizia convenzionata a praticare costi di assegnazione nella misura massima determinata dalla presente convenzione e 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, lo esonera dalla 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.--- del ----- 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 dal progettista abilitato nella persona dell'Arch. Ghiselli Enrico completo di computo metrico estimativo, capitolato speciale d'appalto e relazione tecnica descrittiva dei lavori da eseguire, che viene allegato al presente atto sotto la lettera ".....", per un importo totale delle opere pari ad Euro 178.014,48 (centosettantottomilaquattordicivirgolaquarantotto) escluso IVA.

Le opere dovranno essere eseguite a totale carico dei proprietari/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 circa mc. \_\_\_\_ (\_\_\_\_) per l'abitazione ordinaria e in circa mc. 2694 (duemilaseicentonovantaquattro) per l'edilizia convenzionata, e l'importo da corrispondere come oneri di urbanizzazione primaria per un totale è di Euro .....

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 del ritiro del titolo edilizio per un importo di Euro ..... (.....) 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. \_\_\_\_ per l'abitazione ordinaria e circa mc. \_\_\_\_ per l'edilizia convenzionata, per un importo di Euro a mc. \_\_\_\_ per l'abitazione ordinaria e di Euro a mc. \_\_\_\_ per l'edilizia convenzionata, per un totale di € \_\_\_\_\_. L'importo è ridotto al 10% qualora si scelga la classe energetica "B".

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 urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate sulla base di specifiche tecniche e prestazionali 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 unitamente o prima di 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 del/i titolo/i abilitativo/i relativo/i 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 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 31/05/2006 e del Regolamento 46/R del 08/09/2008, tramite la realizzazione di trattamenti privati individuali.

Le nuove utenze alla rete idrica dovranno dotarsi di serbatoi di accumulo che gli garantiscano la necessaria riserva per l'uso quotidiano.

Dovranno, inoltre, essere rispettate le prescrizioni espresse in sede di .....

In particolare dovranno ripartite le spese di realizzazione con l'attiguo comparto AT3-B della cabina ENEL e la realizzazione della condotta dell'acquedotto sulla Via Vico con ripartizione con le seguenti percentuali .....

Per quanto riguarda i rapporti con GAIA SpA il soggetto proponente a seguito di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale provvede direttamente all'esecuzione delle opere e si attiene al disciplinare (firmato per accettazione) emanato dal Gestore ed al progetto esecutivo preventivamente approvato.

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

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nei medesimi termini fissati nel/i permesso/i di costruire relativo/i alla realizzazione delle opere di interesse privato.

L'agibilità degli edifici previsti nel Piano Attuativo 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 Piano Attuativo 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 di 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.

I proprietari/proponenti degli immobili ricompresi nel piano attuativo ripartiscono in modo proporzionale i costi che dovranno essere sostenuti per la realizzazione delle opere pubbliche come individuate in premessa.

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

#### **Art. 7 - Cessione di aree**

Il proprietari/proponenti con il presente atto 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-A di una superficie catastale complessiva di circa mq. .... (.....) rappresentata con campitura rossa nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera ".....", quale parte integrante e sostanziale. Detta area risulta individuata al Catasto Terreni del Comune medesimo al foglio .... particella .... (classe ....., superficie mq. .... R.D.Euro ..... R.A.Euro .....

L'intera area risulta confinante dai lati nord-ovest (lato Massa) con beni.... e sud-ovest (lato mare) con beni.... dal lato nord-est (lato monti) con beni ... dal lato sud-est (lato Viareggio) con beni....salvi altri, come meglio evidenziato nella menzionata planimetria catastale allegata sotto la lettera "...".

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

I signori ..... 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 dalla data di trascrizione del presente atto, il possesso dell'area sopra descritta, (della superficie catastale complessiva di circa mq. ...., evidenziata in campitura rossa nella planimetria allegata), catastalmente individuata al foglio ....., 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, che è dichiarata dai signori ..... 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 .... in data ....., in atti, le parti dichiarano in €. .... = ( euro...../00) 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 ..... 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 ".....", un certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Forte dei Marmi in data \_\_\_\_\_ protocollo n....., con dichiarazione dei signori ..... 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 da cooperative edilizie, coloro i quali sono in possesso dei requisiti di cui all'articolo 7 delle N.T.A. del Piano Complesso d'Intervento approvato con DCC n. 18/2011.

#### **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 venti anni 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. 9bis - Vincoli abitazioni ordinarie**

A garanzia della completa realizzazione degli interventi ricompresi nel piano attuativo, e fatto salvo quanto previsto al successivo Art. 13 per le opere di urbanizzazione primaria, la sussistenza delle condizioni di agibilità delle unità abitative ordinarie potrà essere certificata ai sensi dell'Art. 149 della L.R. 65/2014 solamente a seguito della/e dichiarazione/i di fine lavori relative a tutte le unità di edilizia convenzionata ricomprese nel medesimo comparto.

#### **Art. 10 - Prezzo di assegnazione**

Gli alloggi convenzionati realizzati da cooperative edilizie, saranno assegnati agli acquirenti finali al prezzo massimo di euro \_\_\_\_\_ per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

La superficie commerciale è determinata computando:

- al 100% la superficie utile lorda dell'alloggio
- al 55% la superficie utile lorda del piano interrato
- al 10% la superficie utile lorda dei sottotetti
- al 15% la superficie di terrazzi, balconi, portici
- al 10% la superficie di giardini di uso esclusivo.

Il proprietario/proponente si obbliga 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**

Dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. n. \_\_\_\_ del. \_\_\_\_\_ e per i successivi 20 (venti) anni gli aventi titolo si impegnano:

a) a non alienare, né concedere in usufrutto, uso od abitazione a terzi privi dei requisiti di cui all'art. 7 comma 2 delle NTA allegata al Piano complesso di intervento, l'unità abitativa, o porzione di essa,

b) a non concedere in locazione o comodato a terzi privi di requisiti di cui sopra, l'unità abitativa, o porzione di essa.

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 Piano Attuativo dovranno iniziare e terminare nei termini di legge (Permesso di Costruire) salvo eventuali proroghe.

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% di quelle previste in progetto ed il proponente dovrà ottenere il loro collaudo parziale prima dell' inizio dei lavori di costruzione degli edifici da realizzare sull'area di cui trattasi. L'inosservanza 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 può 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 l'assetto localizzativo delle previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti tipologici e comunque non soggiacciono a variante urbanistica e saranno valutati nel percorso formativo del titolo edilizio richiesto dalla Legge.

Le varianti in corso d'opera ai progetti delle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché 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 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 giorni dalla presentazione da parte del Comune delle necessarie notule.

A garanzia dell'onorario professionale dovuto al/i collaudatore, il Soggetto Attuatore, in sede di stipula della presente convenzione, ha prodotto apposita fideiussione \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_, per un importo di € \_\_\_\_\_.

I compiti del/i Collaudatore/i nominato/i 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 cemento 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 fidejussione prestata di cui all'articolo 3.

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, nonché 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 del soggetto attuatore 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 nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Le opere saranno comunque coperte da garanzia per la durata di cinque anni (5) a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art. 1669 Cod. Civ.).

In ogni caso il possesso delle aree cedute passa al Comune trascorsi 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione

#### **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 può 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 suoi 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 Piano Attuativo, 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**

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, faranno carico al soggetto attuatore, che se le assume.

Ai fini della registrazione si invocano i benefici di cui al D.P.R. 26.04.1986 n° 131.

====000=====