

COMUNE DI GAVORRANO
Provincia di Grosseto

Lottizzazione Il Poderaccio – comparto n. 3

SCHEMA DI CONVENZIONE

Committente: Consorzio "Poderaccio", P.Iva 01379960535

Progettisti: Dott. Ing. Tinti Cesare, Cod. Fisc. TNT CSR 60L09 E202W
Geom. Bongianni Stefano, Cod. Fisc. BRG SFN 62M31 D948F

Gavorrano li agosto 2009

Rep.n° _____

Racc.n° _____

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Repubblica Italiana

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____, in Gavorrano, nello studio ubicato in _____ innanzi al Notaio _____ iscritto al ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Grosseto, senza l'assistenza dei testimoni cui gli infrascritti comparenti d'accordo tra loro e con il consenso dello stesso notaio rinunciano,

sono presenti i signori

-Sig./Sig.ra _____ nato/a a _____ il _____, domiciliato/a in _____ in qualità di _____ che interviene al presente atto non in proprio ma in rappresentanza legale del Comune di Gavorrano, ente con codice fiscale e partita IVA n° _____, autorizzato/a con delibera C.C. n° _____ del _____ in virtù di legge a rappresentare legalmente e formalmente il suddetto Ente in questo atto in seguito denominato "Comune";

-Sig. _____ nato a _____ il _____, domiciliato in _____ in qualità di presidente pro-tempore del Consorzio denominato "Pederaccio" con sede in Via G.Marconi, 68 a Bagno di Gavorrano, GR, con codice fiscale e partita IVA n° 01379960535, autorizzato con n Assemblea Consiliare n° _____ del _____ a rappresentare legalmente e formalmente il suddetto Consorzio;

PREMESSO

- che il Consorzio denominato "Poderaccio" con sede in Via G.Marconi, 68 a Bagno di Gavorrano, GR, nella persona del presidente pro-tempore _____, è proprietario, delle aree contraddistinte al Catasto Terreni del Comune di Gavorrano al Foglio 82, particelle 57, 58, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 320, 326, 414, 452, 604, 621, 683, 888, 890, 894, 896, 898, 899, 946, 950, 951 per un totale di mq 31504;
- che il P.S. vigente, prevede la destinazione delle aree interessate in area idonea al completamento urbano, nonchè il Regolamento Urbanistico prevede la destinazione delle aree interessate a zona di completamento urbano, C2 di fondovalle;
- che il Piano di Lottizzazione presentato risulta conforme alle prescrizioni: del piano strutturale adottato, della scheda d'ambito n° 80 Ri, nonchè del Regolamento Edilizio vigente;
- che il piano di lottizzazione è stato esaminato dall'ufficio Comunale preposto, la quale ha espresso parere favorevole alla sua approvazione in data n°.....

- che Il Consorzio denominato "Poderaccio" con sede in Via G.Marconi, 68 a Bagno di Gavorrano, GR, nella persona del presidente pro-tempore Sig._____ ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

Tutto ciò premesso e considerato:

- Art. 1- Le premesse di cui sopra e gli atti allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
- Art. 2 - La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni delle planimetrie allegate al progetto di lottizzazione, depositato agli atti del Comune, che devono intendersi parte integrante e fanno parte integrante e sostanziale del presente atto. Il progetto di lottizzazione in oggetto comprende i seguenti elaborati:
 - Tav.1 - parametri urbanistici planimetria di insieme comparti n°2 -3;
 - Tav.2 - schema di frazionamento;
 - Tav.3a - piano quotato - profili longitudinali "A" - "B";
 - Tav.3b - profili longitudinali "C"-“D”-“E”-“F”;
 - Tav.4 - suddivisione lotti e aree pubbliche – schemi tipologici;
 - Tav.5 - planivolumetrico;
 - Tav.6 - schema impianto acquedotto e pubblica illuminazione - particolari costruttivi;
 - Tav.7 - schema impianto fognatura acque bianche e acque nere - particolari costruttivi;
 - Tav.8 - schema impianti telecom – enel - gas - particolari costruttivi;
 - Tav.9 - impianto acquedotto Via G. Rossa – Via P. Micca;
 - Tav.10 – Sistemazione strada di raccordo all’area agricola, schema impianto fognatura acque nere e bianche – fuori comparto;
 - Relazione tecnica;
 - Estratti P.S., R.U.,Catastale, Scheda 80Ri, documentazione catastale;
 - Norme tecniche di attuazione;
 - Documentazione fotografica;
 - Computo Metrico Estimativo;
 - Computo Metrico Estimativo (realizzazione impianto acquedotto sulla Via G. Rossa e Via P. Micca);
 - Computo Metrico Estimativo (fognatura acque bianche e nere strada di raccordo

all'area agricola)

- Indagine geologica;

- Art. 3 - La presente convenzione, sottoscritta da tutti i proprietari e/o aventi diritto, avrà validità di anni 10 a decorrere dalla data di stipula; pertanto entro tale termine dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria secondo quanto previsto nel presente atto. La convenzione si riterrà esaurita qualora le opere di urbanizzazione siano eseguite e completate, con esito di collaudo favorevole prima della scadenza massima come sopra stabilito, al verificarsi di questa condizione l'Amministrazione Comunale restituirà la fideiussione di garanzia.
- Art. 4 - I "lottizzanti", in relazione al disposto del paragrafo I, 5° comma dell'art. 28 della Legge 17.8. 1942 N01 150, e successive modifiche, si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al "Comune" le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nel Piano di Lottizzazione alla Tavola 4. In particolare per la strada parte delle particelle 350, 355, 894, 890, 320, 621, 898, 326, 414, 888, 899, 604, 946, 950, del foglio 82 per mq 7191, per il verde pubblico parte delle particelle 57, 683, 946, 950, 951, del foglio 82 per mq. 2512, per i parcheggi pubblici parte delle particelle 326, 352, 452, 888, 353, 350, 351, 890, 894, 946, 950, 604, del foglio 82 per mq. 4183, per la piazza centrale parte delle particelle 890, 894, 950, del foglio 82 per mq.1782;
- Art. 5 - I "Lottizzanti", in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della Legge 17.8.1942 N° 1150, e successive modifiche, si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, il tutto come riportato nel Piano di Lottizzazione alle tavole N° _____ di progetto e nell'allegato computo metrico elencati al precedente. Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, derivante dall'allegato computo metrico estimativo è suddiviso nel modo seguente:
 - opere stradali €.
 - verde e aiuola pubblica €.
 - marciapiedi e pista ciclabile €.
 - fognatura acque bianche €.
 - fognatura acque nere €.
 - acquedotto €.
 - illuminazione pubblica €.
 - Telecom €.

- Enel	€.
- Gas	€.
totale opere	€.

Negli importi dei costi sopra riportati sono compresi gli allacciamenti ai servizi pubblici, mentre restano a carico dei lottizzanti gli allacciamenti privati interni ai singoli lotti edificabili.

- Art. 6 – Applicazione dell’art.11 della legge 10/77. Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate direttamente dai “lottizzanti” per cui gli oneri relativi non sono dovuti, Si da atto che il contributo dovuto per spese di urbanizzazione secondaria e relativi oneri commisurati al costo di costruzione verranno corrisposti dai lottizzanti al momento del rilascio delle singole Concessioni in funzione del progetto presentato secondo i canoni vigenti al momento del rilascio stesso Art. 7 - I lottizzanti si impegnano ad assumere il ruolo di stazione appaltante e rispettare quindi le norme del codice dei contratti, come previsto dall’articolo 32 comma 1 lett. g) e comma 2, dall’articolo 121 e dall’articolo 122 del Dlgs. n. 163/2006. e successive integrazioni - In particolare, essendo i lavori di importo inferiore alla soglia comunitaria (ovvero inferiore ad € 5.150.000,00), il sottoscritto procederà alla scelta del contraente mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto dell’articolo 122 comma 8, e dell’articolo 57, comma 6, del Dlgs. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni,

I lottizzanti si impegnano a garantire che per esperire la procedura negoziata per l’individuazione della ditta esecutrice, nel rispetto della procedura di cui all’articolo 122 comma 8 e dell’articolo 57 comma 6 del codice dei contratti, le 5 imprese invitate alla procedura di gara saranno qualificate ai sensi dell’articolo 40 Dlgs 163/2006 e successive modificazioni e integrazioni. I lottizzanti si impegnano inoltre a osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l’assicurazione e l’assistenza dei lavoratori;

I lottizzanti dovranno presentare all’Ufficio Lavori pubblici e all’Ufficio edilizia del Comune di Gavorrano nei 10 gg. successivi all’espletamento della procedura di gara:

- copia della lettera d’invito;
- elenco dei soggetti invitati;
- copia delle relative offerte;
- copia verbale di aggiudicazione

almeno 15 giorni prima dell'inizio dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione:
dichiarazione sostitutiva attestante che la procedura è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti;
dati del soggetto aggiudicatario, con dimostrazione del possesso da parte dello stesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Codice dei Contratti e del possesso dei requisiti di ordine generale ex art. 38 del Codice dei Contratti.

- Art. 7 A garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere previste dalla presente convenzione, nonché dagli altri oneri e obblighi da essa disposti, i lottizzanti hanno costituito apposita polizza fidejussoria rilasciata da, emessa in il....., riconosciuta preventivamente valida dal comune di Gavorrano per un importo di €.....(Euro.....), importo superiore a quello determinato maggiorando del 33% quello scaturito dal computo metrico estimativo di cui all'art. 5 del presente atto. In caso di inadempimenti rispetto agli obblighi assunti con la presente convenzione, i lottizzanti autorizzano il Comune a disporre della fidejussione suddetta nel modo più ampio. Lo svincolo della fidejussione sarà disposto dai competenti servizi comunali 90 giorni dopo il verbale di presa in consegna di cui all'art. 9, sempre che non siano manifesti vizi tecnologici occulti nelle opere stesse e sia adempiuto agli obblighi amministrativi in ordine alla cessione e allo accatastamento dei relativi terreni. Eventuali maggiori costi delle opere quali risultanti dal conto finale saranno a completo carico del lottizzante. L'importo della garanzia, su richiesta dei lottizzanti può essere ridotta ogni qual volta parte di dette opere sia stata eseguita e per l'importo che sarà indicato dall'ufficio tecnico comunale.
- Art.8 Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i "Lottizzanti" autorizzano il "Comune" a disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.
- Art. 9 In considerazione della ridotta estensione del comparto e delle relative opere di urbanizzazione si ritiene che queste devono essere realizzate in maniera unitaria e passate all'Amministrazione Comunale solo quando definitivamente completate e definitivamente collaudate. Il rilascio dei certificati di abitabilità delle singole unità immobiliari saranno subordinati al completamento delle opere di urbanizzazione ad essi funzionali.

- Art. 10 Per l'esecuzione delle opere di competenza dei "Lottizzanti" e da questi direttamente eseguite si fa riferimento alle tavole di progetto di lottizzazione in elenco all'art.2 e dopo l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i "Lottizzanti" dovranno sottostare. I lavori eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati. Il collaudo dei lavori è riservato all'esclusiva competenza dell'Amm/ne comunale che si riserva di farlo eseguire dal proprio ufficio tecnico o da un tecnico di sua fiducia. Il collaudo dovrà essere effettuato comunque entro 60 giorni dalla comunicazione, da parte dei lottizzanti, di ultimazione dei lavori.
- Art. 11. Il "Comune" si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione dei "Lottizzanti" ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il "Comune" li abbia messi in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a 3 mesi.
- Art. 12 - Gli impianti e tutti i servizi passeranno gratuitamente di proprietà del "Comune" . Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del "Comune" anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che non avviene ciò, sarà obbligo dei "Lottizzanti" di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Art. 13 - I lottizzanti si obbligano, nell'ipotesi di trasferimento di proprietà dei singoli lotti edificabili e/o dell'intero comparto edificabile , di inserire negli atti di trasferimento la clausola seguente: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le norme contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Gavorrano in data..... accettandone integralmente i relativi effetti formali e sostanziali". La clausola sarà riportata nella nota di trascrizione che, in copia autentica, sarà poi inviata al Comune a mezzo lettera raccomandata.
- Art. 14 - Il Comune di Gavorrano si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comparto oggetto della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.
- Art.15 - Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei "Lottizzanti" che si riservano di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla legislazione vigente.