CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "At.R.4.01 - IL PELAGONE"

Repertorio n. _____ Raccolta n. _____

COMUNE DI GAVORRANO - IL PELAGONE S.R.L.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ..... del mese di ..... dell'anno ..... in ..... presso lo studio notarile .....

Innanzi a me ..... dott. Notaio .....;

sono comparsi

1. l'Arch ……..…….., nato a …….. il ……., nella sua qualità di Dirigente del Settore III Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio del Comune di Gavorrano, giusto provvedimento del Sindaco n. ……. del…….....…., il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo, non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del "COMUNE DI GAVORRANO", con sede in Gavorrano GR), Piazza Bruno Buozzi, n. 16, Partita IVA 00100750538, a ciò abilitato ai sensi degli articoli ….. e …. dello Statuto comunale, in virtù dei poteri conferitigli dall'articolo 107, comma 3^ lettera "c", del D.lgs. n. 267 in data 18 agosto 2000, ed in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. ….. del ……..

2. il sig. ……, nato a ..... il ..... che interviene al presente atto in qualità di procuratore speciale e per quanto infra generale della Società "IL PELAGONE S.R.L." società di nazionalità italiana in quanto costituita in Italia, con sede in Gavorrano, Località Il Pelagone snc, capitale sociale € 10.200.000,00 (euro diecimilioni duecentomila) interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno al numero R.E.A. GR-53595, codice fiscale e numero di iscrizione 00126350537, ove domicilia per questo atto cui è autorizzato in forza di procura speciale conferitagli dall'Amministratore Unico e Legale Rappresentante ……, domiciliato per questo atto presso la sede sociale, precisandosi che la Società "IL PELAGONE S.R.L." potrà per brevità essere indicato in prosieguo anche solo come "Società" o "Soggetto Attuatore".

I comparenti, della cui identità personale e qualifica io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO CHE:

1. con la delibera Consiglio comunale n. 31, del 1° agosto 2022, è stato approvato il Piano Strutturale ai sensi della LRT 65/2014;
2. con la delibera Consiglio comunale n.51, del 21 novembre 2022 è stato approvato il Piano Operativo, contenente la scheda dell'Ambito di trasformazione At.R 4.01 "Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico "Il Pelagone";
3. con la delibera Consiglio comunale n. ……., del …….. è stato adottato il piano attuativo relativo all'Ambito di trasformazione At.R 4.01 "Il Pelagone. Ampliamento e potenziamento del complesso turistico "Il Pelagone, poi approvato con la delibera Consiglio comunale n. ……. del …….., pubblicata sul BURT n. …….. del ……;
4. La Società "IL PELAGONE S.R.L." è proprietaria del complesso turistico-alberghiero (RTA) denominato "IL PELAGONE Hotel & Golf Resort Toscana", sito in Gavorrano, Località Il Pelagone.

Il piano attuativo si articola su una superficie fondiaria di mq. .....

L'attuale consistenza è nell'insieme confinante con ..... salvo altri più precisi e recenti confini ed è attualmente censita in parte al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gavorrano come segue:

……
……

e in parte al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

……
……

La "Società" intende riqualificare la struttura turistico-alberghiera sopradescritta mediante lavori di ristrutturazione e ampliamento della struttura esistente e, a tal fine, ha depositato in data …… acquisita al protocollo comunale al n. …….. una proposta di piano attuativo conforme alla scheda "At.R.4.01 - IL PELAGONE" del Piano Operativo Comunale contenente proposta di trasformazione del compendio immobiliare, con allegato progetto di massima e relazione tecnica integrata nonché lo schema della presente convenzione.

La struttura turistico alberghiera è stata realizzata nell'anno 1972 secondo criteri costruttivi, architettonici ed impiantistici rispondenti alle migliori tecniche a quel momento esistenti nonché adeguati agli standard turistici dell'epoca e necessita di riqualificazione mediante interventi di ristrutturazione edilizia, la cui realizzazione è necessaria per adeguarla agli attuali standard ricettivi e il mantenimento della classificazione in quattro stelle.

Nel suo complesso l'iniziativa integra l'interesse pubblico indicato dalle norme di settore di incentivazione del turismo, di migliorare e ampliare l'offerta turistica, diffondere i presidi ambientali operativi l'intero anno, contrastare il fenomeno delle seconde case, favorendo allo stesso tempo gli investimenti volti alla riqualificazione dell'esercizio alberghiero esistente sul territorio, realizzato mediante la partecipazione di privati alla proprietà della maggior struttura immobiliare.

5. Il piano operativo del Comune di Gavorrano approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 51, del 22 novembre 2022 individua l'area in oggetto quale ambito di trasformazione "At.R.4.01 – Il Pelagone", prevedendo interventi finalizzati a "qualificare e potenziare la ricettività del villaggio turistico del Pelagone".

6. Il soggetto attuatore, oltre alle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione esterne allo stesso comparto:

- svincolo sulla Strada Provinciale "Vecchia Aurelia", attraverso la realizzazione di una rotatoria;
- adeguamento della viabilità di proprietà comunale di accesso alla struttura turistica.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1 - Oggetto della convenzione

1. La presente convenzione, stipulata ai sensi dell'articolo 11, della legge 7 agosto 1990, n. 241per l'attuazione delle previsioni del piano operativo comunale, ha per oggetto la disciplina dei rapporti tra il Comune e il Soggetto Attuatore per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo all'ambito di trasformazione "At.R.4.01 – Il Pelagone".

2. In particolare, la convenzione definisce gli obblighi del Soggetto Attuatore, le modalità di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, i criteri per lo scomputo degli oneri, le garanzie finanziarie, i tempi di attuazione e le modalità di rilascio dei permessi di costruire per gli interventi privati.

3. La presente convenzione costituisce l'unica fonte regolatrice dei rapporti patrimoniali tra le parti per quanto concerne il contributo di urbanizzazione e la realizzazione delle opere a scomputo.

Articolo 2 - Elaborati del piano attuativo

1. Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione tutti gli elaborati, grafici e normativi, che costituiscono il piano attuativo, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. ..... del ....., e depositati agli atti del Settore III del Comune di Gavorrano ". Tra questi, si richiamano in particolare:

- relazione illustrativa;
- norme tecniche di attuazione;
- elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e di dettaglio, tra cui il "Masterplan del comparto e dei sub comparti" e il "Masterplan tipologico delle nuove volumetrie";
- progetti delle opere di urbanizzazione;
- computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione;
- piano particellare d'esproprio.

Articolo 3 - Durata e validità

1. La presente convenzione ha una validità di dieci (10) anni dalla data della sua stipula, termine entro il quale dovranno essere ultimate tutte le opere di urbanizzazione previste e presentate le richieste dei titoli abilitativi per gli interventi privati.

2. Eventuali proroghe potranno essere concesse dal Comune, su motivata richiesta del Soggetto Attuatore prima della scadenza dei dieci anni e per fatti non imputabili a quest'ultimo.

Articolo 4 - Interventi edilizi privati

1. A seguito della stipula della presente convenzione e nel rispetto delle sue clausole, il Soggetto Attuatore ha titolo a realizzare gli interventi di ampliamento e potenziamento del complesso turistico "Il Pelagone", in conformità con le previsioni del PUA e della scheda norma "At.R.4.01".

2. Gli interventi consistono nella realizzazione di una superficie edificabile (SE) massima di 6.000 mq per la destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero, di cui agli articoli 22 e 23 della legge regionale 31 dicembre 2024, n. 61, per una ricettività massima complessiva di 230 nuovi posti letto, di 500 mq per la destinazione direzionale e servizi e 500 mq per la destinazione commerciale per esercizi pubblici e di vicinato.

3. La realizzazione degli interventi privati è subordinata al rilascio dei relativi permessi di costruire, secondo le modalità e le tempistiche di cui al successivo articolo 12.

Articolo 5 - Opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, le opere, di seguito meglio specificate, secondo il progetto esecutivo redatto dal professionista incaricato dal soggetto attuatore, conformemente ai pareri favorevoli dei Settori comunali interessati oltreché degli enti pubblici o di altri soggetti titolari di specifiche competenze:

a) Opere di urbanizzazione primaria "fuori comparto":

I. realizzazione di una rotatoria stradale all'intersezione tra la S.P. 152 "Vecchia Aurelia" e la Strada comunale per il Pelagone, per un importo stimato di € 347.550,91;

II. adeguamento della viabilità di proprietà comunale di accesso alla struttura, comprensivo della rifilatura dei fossetti laterali, per un importo stimato di € .71.006,44

b) Opere di urbanizzazione primaria "interne al comparto":

I. Viabilità interna, parcheggi, reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, illuminazione pubblica, ecc), aree a verde attrezzato, come da elaborati di progetto.

Articolo 6 - Oneri di urbanizzazione e scomputo

1. Il contributo dovuto per il rilascio dei permessi di costruire, commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, è determinato secondo le tabelle parametriche e le deliberazioni comunali vigenti al momento del rilascio di ciascun titolo abilitativo.
2. Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto saranno a totale carico del soggetto attuatore, a norma dell'articolo 28, della legge 17 agosto 1942, n.1150 e dell'articolo 115, comma 1, lettera b, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, con conseguente scomputo dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria. L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come desunto dal computo di massima definito dal piano attuativo è pari a euro 299.097,80 (duecentonovantanovemilanovantasette/80) al netto dell' IVA.
3. L'importo determinato per la realizzazione delle opere esterne al comparto è pari a euro 418.617,35. (quattrocentodiciottomilaseicentodiciassette/35) al netto dell'IVA, come desunto dal computo di massima definito dal piano attuativo.
4. Tali importi saranno meglio precisati al momento del rilascio del permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
5. Potranno essere scomputati, in tutto o in parte, gli oneri di urbanizzazione secondaria per la realizzazione della rotatoria stradale all'intersezione tra la S.P. 152 "Vecchia Aurelia" e la Strada comunale per il Pelagone, pari a euro 347.550,91, in quanto l'intervento si configura come un'opera di valenza territoriale e non a esclusivo beneficio del complesso turistico "Il Pelagone".
6. A fronte di eventuali maggiori costi di dette opere nulla sarà dovuto dal Comune. A fronte invece di minori costi, il soggetto attuatore dovrà versare la differenza al Comune.
7. Al rilascio dei permessi di costruire per conseguire il titolo edilizio, legittimante le trasformazioni ammesse dal piano attuativo, è dovuta al Comune di Gavorrano la corresponsione dell'intero importo relativo al costo di costruzione.
8. Ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il Soggetto Attuatore è autorizzato a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria "fuori comparto" di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a), della presente convenzione. Nel caso in cui, gli importi definitivi delle opere di urbanizzazione fuori comparto superino le soglie di cui all'articolo 14, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, la realizzazione diretta di tali opere costituisce un appalto pubblico di lavori e deve avvenire nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica previste dallo stesso decreto.

Articolo 7 - Modalità di esecuzione delle opere

1. Il Soggetto Attuatore dovrà presentare i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione per l'approvazione da parte degli uffici comunali competenti entro 90 (novanta) giorni dalla stipula della presente convenzione.
2. I lavori dovranno iniziare entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione dei progetti esecutivi e concludersi entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dal loro inizio, salvo proroghe autorizzate.
3. La Direzione dei Lavori, il coordinatore della sicurezza, l'assistenza e il collaudo delle opere di cui sopra saranno di competenza e a carico del soggetto attuatore o aventi causa, riservandosi l'Amministrazione comunale la generale vigilanza sull'esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore in corso d'opera a spese del soggetto attuatore o aventi causa.
4. In caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o differenza nella qualità o quantità dei materiali, il Settore Lavori Pubblici, d'intesa con il Collaudatore ovvero il Direttore dei Lavori potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dal cantiere dei materiali non ritenuti idonei.
5. Per ogni giorno di ritardo oltre il termine di fine lavori stabilito dalla convenzione, il soggetto attuatore sarà assoggettato ad una penale pecuniaria dell'uno per mille dell'ammontare netto convenzionale, da corrispondere mediante escussione della garanzia fidejussoria di cui all'articolo 12, per l'importo corrispondente. Qualora il ritardo nell'adempimento comporti un importo della penale superiore al 10%

di quello convenzionale, saranno intraprese le procedure di rito per l'escussione della garanzia fideiussoria e l'esecuzione d'ufficio in danno del soggetto inadempiente, oltre alla contestuale sospensione dei permessi di costruire degli edifici privati ricadenti nel Comparto. Tali permessi riassumeranno efficacia con la ripresa dei lavori delle opere di urbanizzazione. La sospensione e la revoca avverranno mediante provvedimento del Dirigente del Settore competente a seguito di comunicazioni formali del Collaudatore in corso d'opera ovvero Direttore dei Lavori.

6. Fino ad avvenuto collaudo, gli oneri per la custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, impianti, manufatti ed aree è a carico del soggetto attuatore.

7. La data di ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal soggetto attuatore all'Amministrazione comunale (Settore III Lavori pubblici, manutenzione e governo del territorio e all'Ufficio Polizia Municipale) a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC.

Articolo 8 – Direzione dei lavori

1. Il Direttore dei lavori dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione con titolo di studio commisurato alla tipologia d'incarico.

2. Il professionista dovrà essere nominato dal privato titolare del permesso di costruire, al quale competono gli oneri per il pagamento dei relativi compensi professionali.

3. Per il Direttore dei lavori è fatto obbligo di redigere la puntuale contabilità dei lavori (libretto delle misure, registro di contabilità, stati di avanzamento, stato finale), nonché gli elaborati grafici di definitiva consistenza, in scala adeguata, di tutte le opere eseguite.

4. Il Direttore dei lavori dovrà relazionarsi con il Collaudatore al fine di garantire la qualità delle opere realizzate e la puntuale contabilità e misura dei lavori.

5. Qualora dovessero insorgere problematiche attinenti la regolare esecuzione delle opere, la Direzione dei lavori ed il Collaudatore dovranno formalmente avvisare il Settore competente dell'Amministrazione comunale al fine della corretta ed efficace attività di alta sorveglianza. E' fatto obbligo per il direttore dei lavori fornire al collaudatore gli shape files definitivi delle opere di urbanizzazione comprensivi dei sottoservizi.

Articolo 9 – Collaudo dei lavori

1. Il Collaudatore dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione con titolo di studio commisurato alla tipologia d'incarico.

2. Il professionista, le cui prestazioni dovranno essere rese in corso d'opera, con apposita determinazione del Dirigente del Settore competente è nominato dall'Amministrazione comunale entro e non oltre 15 giorni dal deposito di inizio dei lavori da parte del Direttore dei lavori.

3. Al soggetto attuatore del permesso di costruire competono gli oneri per il pagamento dei relativi compensi professionali, da determinarsi a norma di legge.

4. Tutte le opere dovranno essere collaudate in corso d'opera a spese del soggetto attuatore o aventi causa.

5. E' fatto obbligo al collaudatore di verificare la contabilità redatta dal Direttore di lavori ai fini di eventuali conguagli dovuti dal soggetto attuatore; è altresì obbligo del Collaudatore la verifica dei tempi di esecuzione e le tempestive comunicazioni all'Amministrazione comunale ai fini di consentire il rispetto dei termini e contenuti convenzionali.

6. In caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o differenza nella qualità o quantità dei materiali il Collaudatore, d'intesa con il Settore competente dell'Amministrazione comunale, potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dal cantiere dei materiali non ritenuti idonei così come potrà ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi di tutto il comprensorio.

7. Il professionista deve assicurare l'espletamento di tutti gli adempimenti, oneri ed obblighi previsti dalla normativa vigente in materia.
8. Il collaudo finale deve aver luogo non oltre 30 giorni dall'ultimazione dei lavori.
9. Per il collaudo dovrà essere fornito lo shape file definitivo delle opere di urbanizzazione comprensivo dei sottoservizi.
10. Il non rispetto delle attività di competenza del Collaudatore comporterà la revoca dell'incarico e la nomina di altro professionista da parte dell'Amministrazione comunale; sono a carico del soggetto attuatore le eventuali spettanze economiche maturate dal collaudatore rimosso dall'incarico.
11. Il certificato di collaudo positivo è condizione necessaria per lo svincolo della garanzia finanziaria di cui al successivo articolo.

Articolo 10 - Procedimento espropriativo e occupazione temporanea per le opere fuori comparto

1. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione "fuori comparto" di cui al precedente Articolo 5, comma 1, lettera a), si rende necessario procedere all'espropriazione per pubblica utilità o all'occupazione temporanea di aree di proprietà di terzi, e, pertanto, si applica la presente disciplina in conformità al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.
2. Resta inteso che il Comune di Gavorrano riveste la qualifica di "Autorità Espropriante" e di "Beneficiario dell'Espropriazione", in quanto titolare del potere espropriativo e soggetto a favore del quale il provvedimento ablativo è emanato.
3. Ai sensi dell'articolo 6, comma 8, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, il Comune di Gavorrano con la sottoscrizione della presente convenzione, delega alla Società "IL PELAGONE S.R.L.", in qualità di Soggetto Attuatore, l'esercizio dei propri poteri espropriativi per il compimento di tutti gli atti, le operazioni e gli adempimenti del procedimento, ad esclusione dell'emanazione dei provvedimenti finali di competenza esclusiva dell'Autorità Espropriante.
4. In virtù di tale delega, il Soggetto Attuatore si obbliga, agendo in nome e per conto del Comune di Gavorrano a:

a. predisporre e presentare all'Ente il piano particellare di esproprio e l'elenco dei proprietari delle aree da espropriare o occupare;
b. curare tutte le comunicazioni, notifiche e pubblicazioni previste dal TUE nei confronti dei proprietari interessati e di ogni altro soggetto avente diritto;
c. avviare e condurre le trattative con i proprietari per la cessione volontaria dei beni o per la determinazione consensuale dell'indennità di esproprio e di occupazione;
d. redigere gli schemi degli atti di cessione volontaria e degli accordi sull'indennità, da sottoporre all'approvazione dell'Ente;
e. effettuare il deposito delle indennità presso la Cassa Depositi e Prestiti, qualora necessario, specificando che tale adempimento è svolto "per conto dell'Autorità espropriante";
f. fornire all'Ente ogni documento e informazione necessari per l'adozione dei provvedimenti di sua competenza.

5. Restano di competenza esclusiva dell'Ente, quale Autorità Espropriante, l'adozione e l'emanazione dei seguenti atti, su proposta e istruttoria del Soggetto Attuatore:

a. l'approvazione del progetto delle opere, che costituisce dichiarazione di pubblica utilità;
b. l'emanazione del decreto di esproprio;
c. l'emanazione dell'ordinanza che dispone l'occupazione temporanea o d'urgenza delle aree, ai sensi degli articoli 49 e 50 del TUE.

6. Tutti gli oneri, i costi e le spese relativi al procedimento espropriativo e di occupazione temporanea sono a totale ed esclusivo carico del Soggetto Attuatore. Tali costi comprendono, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

a. l'indennità di espropriazione e di occupazione temporanea dovuta ai proprietari;
b. le spese tecniche per la redazione dei piani, delle perizie di stima e di ogni altro elaborato necessario;
c. le spese legali, notarili, di notifica, registrazione e trascrizione degli atti;
d. qualsiasi altro costo derivante dal procedimento.

7. Gli oneri di cui sopra non sono ammessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

8. In caso di contenzioso promosso da terzi in merito alla determinazione dell'indennità o ad altri aspetti del procedimento, ferma restando la legittimazione passiva in capo all'Ente in qualità di beneficiario del provvedimento, il Soggetto Attuatore si impegna a tenere indenne e manlevare l'Ente da ogni pretesa, assumendo a proprio carico la gestione del contenzioso e tutti i relativi oneri economici, incluse le spese legali e le eventuali maggiori somme liquidate in sede giudiziale.

9. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si fa integrale rinvio alle disposizioni del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e successive modifiche e integrazioni.

10. Ultimate e collaudate le opere di cui all'articolo 5 lettera a), punto I, esse saranno acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di Gavorrano, per quanto riguarda la parte relativa alla strada comunale, e alla Provincia di Grosseto per la rotatoria sulla strada provinciale, con la sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna.

Articolo 11 - Garanzie finanziarie

1. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione il soggetto attuatore, prima del rilascio del titolo edilizio delle opere di urbanizzazione, costituisce a favore del Comune di Gavorrano una polizza fideiussoria, escutibile a prima chiamata, corrispondente all'importo delle opere di urbanizzazione derivante dal progetto esecutivo delle stesse al momento del rilascio del permesso di costruire, maggiorato del 20% (venti per cento) e dell'Iva, con scadenza annuale, rinnovabile per la parte non realizzata.

2. Tale importo sarà oggetto di migliore definizione con il rilascio del permesso a costruire per il progetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione; le polizze fideiussorie saranno conseguentemente adeguate.

3. Su specifica richiesta avanzata dal soggetto attuatore, le garanzie dovranno essere parzialmente svincolate dall'Amministrazione comunale a seguito ed in proporzione all'avvenuto collaudo opere o di parte di esse, nei limiti del 90% (novanta per cento) del valore di queste.

4. La polizza fideiussoria già detta, escutibile a prima chiamata, sarà completamente svincolata al momento in cui saranno adempiuti tutti gli obblighi convenzionali.

5. La parte richiedente si impegna, comunque, a reintegrare la fideiussione medesima qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza. Al riguardo il soggetto attuatore riconosce al Comune, in caso di propria inadempienza, ampia facoltà di sostituirsi a se stesso nell'esecuzione delle opere, avvalendosi della garanzia fideiussoria sopra prestata e salvo recupero di eventuali maggiori spese.

6. Il soggetto attuatore si impegna al mantenimento della polizza fino alla comunicazione scritta da parte del Comune dell'avvenuto svincolo della stessa. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o di messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento.

7. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, del codice civile. In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato in solido con il loro fideiussore. L'istituto fidejubente si impegna inoltre al pagamento dell'importo garantito indipendentemente dalla corresponsione dei premi pattuiti. Nel contratto fideiussorio è inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fidejubente

a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Articolo 12 - Rilascio dei permessi di costruire e attuazione per stralci funzionali

1. Fatto salvo quanto previsto dai successivi commi, i permessi di costruire relativi agli interventi edilizi privati di cui all'articolo 4 potranno essere rilasciati solo dopo l'avvenuta stipula della presente convenzione e la costituzione della garanzia fideiussoria.
2. L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e la realizzazione degli interventi edilizi privati di cui all'articolo 4 potranno avvenire per stralci funzionali di intervento, con la presentazione di pratiche edilizie distinte e indipendenti per ciascuno stralcio. Tali stralci dovranno essere preventivamente individuati in accordo con l'Amministrazione Comunale, garantendo la coerenza e la funzionalità complessiva del progetto.
3. Fatto salvo quanto contenuto al successivo comma 5, il rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli lotti o stralci funzionali è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi, in un nesso di stretta corrispettività e funzionalità.
4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contestualmente all'edificazione dei singoli stralci per la parte funzionalmente connessa e necessaria a servire tale stralcio.
5. Oltre che alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione al suo interno e funzionalmente connesse e necessarie, il rilascio del permesso di costruire per il primo stralcio funzionale è subordinato alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione poste all'esterno del comparto di cui all'articolo 5, lettera a).
6. L'attuazione per stralci funzionali non dovrà in alcun modo precludere o rendere più onerosa la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per le restanti parti del PUA. Ogni stralcio dovrà essere funzionalmente autonomo e non dovrà interferire con la corretta esecuzione delle fasi successive dell'intervento.
7. La comunicazione di fine lavori e l'attestazione di agibilità per gli edifici realizzati all'interno di uno stralcio funzionale non possono essere presentati prima del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione. In particolare per il primo stralcio la comunicazione di fine lavori e l'attestazione di agibilità per gli edifici realizzati all'interno di esso non possono essere presentati prima del collaudo favorevole anche delle opere di urbanizzazione esterne al comparto di cui all'articolo 5, lettera a).

Articolo 13 – Inadempienze, sanzioni e contenzioso

1. In caso di inadempienza del soggetto attuatore alle clausole della presente convenzione riguardanti la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori nonché procedere d'ufficio in danno dell'inadempiente previo formale preavviso di giorni 15 (quindici).
2. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, i provvedimenti di sospensione dei lavori saranno revocati.
3. Tutte le contestazioni che dovessero eventualmente sorgere sull'entità e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno decise dal giudice titolare della giurisdizione.

Articolo 14 - Spese, registrazione e trascrizione

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, incluse quelle di stipula, registrazione, trascrizione, voltura catastale e ogni altra imposta o tassa, sono a totale ed esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

2. Il presente atto sarà trascritto a cura e spese del Soggetto Attuatore presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai sensi di legge.

Articolo 15 - Rinvio

1. Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa rinvio alle disposizioni del D.P.R. 380/2001, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, del Piano Operativo comunale e alle altre norme di legge e regolamentari applicabili in materia.

Articolo 16 - Allegati

1. Fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati, i seguenti documenti:

– .....

Articolo 17 - Norme finali

1. Le parti richiedenti dichiarano di sottoscrivere ed approvare espressamente per accettazione ex articolo1341, comma 2 del Codice Civile, le clausole di cui agli articoli che precedono:

– articolo1 Oggetto della convenzione
– articolo 2 Elaborati del piano attuativo
– articolo 3 Durata e validità
– articolo 4 Interventi edilizi privati
– articolo 5 Opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore
– articolo 6 Oneri di urbanizzazione a scomputo
– articolo 7 Modalità di esecuzione delle opere
– articolo 8 Direzione dei lavori
– articolo 9 Collaudo dei lavori
– articolo 10 Procedimento espropriativo e occupazione temporanea per le opere fuori comparto
– articolo 11 Garanzie finanziarie
– articolo 12 Rilascio dei permessi di costruire
– articolo 13 Inadempienze, sanzioni e contenzioso
– articolo 14 Spese, registrazioni e trascrizioni
– articolo 15 Rinvio
– articolo 16 Allegati

Richiesto io ..... ho ricevuto questo atto che viene sottoscritto e firmato a margine come per legge dai comparenti, e da me ..... previa lettura da me datane ai comparenti medesimi, i quali da me interpellati hanno dichiarato il presente atto conforme alla lorovolontà e lo hanno approvato.
Scritto da persona di mia fiducia con mezzo elettronico ed indelebile a sensi di legge, tranne le parole scritte di mia mano, in .... fogli di carta uso bollo, in facciate .....
Sottoscritto alle ore ……..