

SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO UNITARIO DI INTERVENTO

L'anno _____ del mese di _____ del giorno _____ avanti a me Dott. _____ si costituiscono i Sigg.ri:

- Arch. MASONI ALBERTO, nato a _____ il _____ e residente in _____, Via _____ (C.F. _____) il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile dell'Area Edilizia Privata e Ambiente del Comune di Barberino Val d'elsa (C.F. _____);
- Ing. PAOLO BICCI nato a _____ il _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di legale rappresentante della SEA Società Europea Autocaravan Spa con sede in Poggibonsi, via Val d'Aosta n.4, P.Iva _____ ;

persone della cui identità io Dott. _____ sono personalmente certo, i quali avendone i requisiti di legge, rinunciano, d'accordo fra loro e con il mio consenso, alla assistenza dei testimoni per il presente atto.

Premesso che intervengono ed agiscono:

- a) il Sig. Arch. Masoni Alberto, quale Responsabile dell'Area Edilizia Privata e Ambiente, autorizzato ad intervenire in legittima rappresentanza del Comune di Barberino V.E. a seguito di provvedimento sindacale di nomina n° 5 del 30.12.2016;
- b) il Sig. Ing. BICCI PAOLO, in qualità di Legale rappresentante della SEA Società Europea Autocaravan Spa proprietaria dei terreni posti in località Chiano, Via Collodi, identificati nel Regolamento Urbanistico comunale nell'area Industriale in gran parte con destinazione D1 ed in piccola parte, dall'altra parte della via Collodi, nella zona F4 a destinazione parcheggio pubblico e verde sempre a destinazione pubblica (in seguito denominato anche "soggetto attuatore");

Premesso inoltre che:

- 1) il Comune di Barberino Val d'Elsa ha approvato con deliberazione consiliare n°..... del mese..... 2014 Regolamento Urbanistico comunale, il quale per la zona in oggetto prevede una zona industriale "D" comprensiva di aree pubbliche di servizio quali strade, parcheggi e verde.
- 2) che dello stesso Regolamento Urbanistico, l'intervento edilizio diretto nell'area D1 è comunque subordinato alla stipula di opportuna Convenzione essendo l'intervento previsto superiore a 3.000 mq, così come disciplinato dall'art. 42 comma 3 del vigente Regolamento Urbanistico;
- 3) Che le particelle di proprietà della Soc. SEA Società Europea Autocaravan Spa ricadenti nelle aree a destinazione pubblica sono identificate al Foglio 45 con le particelle 647-648 della superficie complessiva di mq. 770 e meglio identificate in colore giallo nella planimetria allegata (ALL.A)
- 4) che SEA Società Europea Autocaravan Spa con istanza presentata in data 11/04/2017 con Prot. pec284.20170411191812.08644.08.1.16 ha richiesto Permesso a Costruire per la realizzazione di ampliamenti del plesso industriale di Chiano. Nella sopradetta area D1 della superficie di 29.585 Mq sono attualmente costruiti capannoni per una superficie coperta di 7.180,62 mq e che con il progetto di ampliamento si andranno a realizzare nuove superfici per un totale di 7.830 mq di cui 1.853,40 derivanti da demolizioni di superfici attualmente esistenti. La superficie coperta complessiva finale sarà di 13.156,74

- 5) Che SEA Società Europea Autocaravan Spa a fronte degli ampliamenti previsti al punto 4) dovrà corrispondere al Comune di Barberino Va d'Elsa, oltre ad oneri di urbanizzazione secondaria, oneri di Urbanizzazione Primaria pari a $(7830 \times 20,39 \text{ €/mq} = 159.653,70 \text{ €})$
- 6) Che SEA Società Europea Autocaravan Spa, a scomputo di parte degli Oneri di Urbanizzazione sopra indicati, intende realizzare le opere urbanizzazione primaria relative a parcheggio, verde, illuminazione e marciapiedi, ricadenti sull'area di proprietà comunale destinata a verde pubblico e su parte delle aree già di proprietà SEA. L'importo complessivo previsto per la realizzazione dell'intervento ammonta ad € 119.343,75, mentre l'importo da scomputare ammonta ad € 68.335,25 (corrispondente all'importo complessivo delle opere, detratte le sistemazioni esterne e finiture che la Società si impegna a finanziare direttamente). Le aree interessate sono identificate al Foglio 45 con porzione di ex Strada Comunale di Chiano, con la part. 289 di proprietà comunale e con la part. 647 di proprietà SEA. A tal fine la SEA Società Europea Autocaravan Spa ha presentato progetto redatto e firmato dall'ing. Domenico Barucci iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Siena al n° 342, progetto che è composto dai seguenti elaborati :
- TAV.1 stato attuale;
 - TAV.2 stato di progetto
 - TAV.3 impianti
 - TAV.4 sezioni tipo
 - TAV.5 relazione tecnico illustrativa
 - TAV.6 computo metrico estimativo
- 7) Che detto Progetto di Urbanizzazione è stato sottoposto all'esame della commissione edilizia in data 05.05.2017 e ha riportato parere favorevole condizionato;
- 8) Che, in attuazione dell'art. 43 comma 5 del vigente R.U., le destinazioni delle singole aree classificate "F - aree ed attrezzature di interesse generale" potranno essere modificate dall'Amministrazione Comunale purché non siano alterate le dotazioni di standard complessive e le eventuali modifiche apportate siano adeguatamente motivate, in relazione alle effettive disponibilità finanziarie pubbliche e alle conseguenti possibilità di esproprio delle aree, nonché alle eventuali proposte avanzate da soggetti privati per la realizzazione e gestione dei servizi previsti.
- 9) Che con Deliberazione della Giunta Comunale n° _____ del _____ detto intervento è stato approvato in via definitiva e divenuto esecutivo con pubblicazione all'albo pretorio comunale.
- 10) Che con la stessa deliberazione della Giunta Comunale n° _____ del _____ è stato approvato il presente schema di convenzione.

Tutto ciò premesso e confermato il richiedente, in esecuzione di quanto fin qui convenuto, mentre si impegna a realizzare quanto sopra descritto nel pieno rispetto della presente convenzione e degli allegati che ne sono parte integrante, accettano, anche per i loro successori ed aventi causa, quanto di seguito precisato:

ART. 1 – Premesse ed allegati

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 – Modalità attuative dell' Intervento

La trasformazione urbanistico-edilizia dell'area oggetto dell'intervento, che non andrà ad alterare le dotazioni complessive degli standard urbanistici complessivi delle zone omogenee "D" del vigente

Regolamento Urbanistico di Barberino Val d'Elsa, avverrà mediante Permesso di Costruire per le sopradette opere di urbanizzazione .

ART. 3 – Opere di Urbanizzazione

la soc.SEA Società Europea Autocaravan Spa si obbliga per se e per i loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- a) realizzare a scomputo parziale degli oneri di Urbanizzazione primaria le opere di urbanizzazione di realizzazione del parcheggio di cui alle tavole grafiche di progetto ed ai computi metrici allegati (parcheggio, marciapiede, verde, illuminazione pubblica).
- b) Ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria a scomputo, ai sensi dell'art.16 comma 2 bis della D.P.R.380/2001 in quanto importo inferiore alla soglia comunitaria e perché funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e conforme agli strumenti urbanistici.
- c) cedere al Comune, senza alcun corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti, le opere di urbanizzazione realizzate direttamente descritte alla precedente lettera a).
- d) realizzare tali opere secondo il progetto esecutivo approvato e nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- e) osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
- f) far eseguire, a propria cura e spese, il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, indipendentemente dall'importo dei lavori nel rispetto di quanto disposto dall'art. 141 del D.Lgs. 163/2006 e del Titolo XII del D.P.R. 554/1999,

ART. 4 – Esecuzione delle opere di Urbanizzazione

L'attuatore si impegna alla completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste secondo quanto contenuto nei grafici di progetto approvato. In particolare, in sintesi l'attuatore si impegna:

- a) eseguire direttamente a propria cura e spese le opere necessarie per la realizzazione del parcheggio pubblico;
- b) Ripristinare l'area a verde perimetrale al parcheggio eseguendo anche una schermatura a verde sui lati contigui alle proprietà private ;
- c) realizzazione di impianto di illuminazione pubblica;
- d) realizzazione di marciapiede sull'area di proprietà dell'attuatore;

Tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria all'interno dell'area comunale e di proprietà dell'attuatore saranno controllati dall'ufficio tecnico comunale, che potrà apportare, in accordo con la Direzione Lavori, tutte quelle piccole varianti dovute a situazioni oggettive e non previste nel progetto.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria elencate e descritte nel presente articolo dovrà avvenire nel rispetto dei grafici allegati al progetto.

ART. 5 – Attuazione degli interventi

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, espletate in una unica fase, dovrà avvenire prima o contestualmente alla costruzione degli ampliamenti previsti nel plesso industriale di SEA a Chiano, Prima del rilascio del permesso di Costruire l'attuatore presenterà garanzia fideiussoria a favore del Comune di Barberino Val d'Elsa, di importo di Euro _____ pari al costo di urbanizzazione primaria come risultante dal computo metrico maggiorata del 20 %, il tutto per un importo complessivo di Euro _____

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, l'ammontare delle singole fidejussioni non garantisca l'esecuzione delle opere di urbanizzazione al cui costo sono riferite, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere una cauzione integrativa valutata sulla base dei costi aggiornati.

La garanzia fidejussoria potrà essere svincolata soltanto a collaudo delle opere da parte del funzionario responsabile del servizio Lavori Pubblici e, in relazione alle eventuali consegne parziali delle opere, qualora per motivate circostanze imprevedute ne ricorresse il caso, potrà essere ridotta proporzionalmente.

ART. 6 - Cessione delle aree

Le aree nella disponibilità dell'attuatore su cui insistono le opere di urbanizzazione primaria e la particella ricadente sulla via Collodi, **rispettivamente** plla 647 di mq 590 e plla 648 di mq 180 verranno cedute gratuitamente al comune, comunque non oltre 60 (sessanta) giorni dal collaudo, con atto formale di cessione, sempre che sia stata accertata la corretta esecuzione dei lavori tramite collaudo,

Indipendentemente dall'importo delle opere, al termine delle stesse, dovrà essere eseguito il collaudo tecnico-amministrativo da redigersi secondo i disposti dell'art. 141 del D.Lgs. 163/2006 e del Titolo XII del D.P.R. 554/1999, da parte di soggetto avente i necessari requisiti, con onere a carico dei soggetti attuatori.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere approvato dall'A.C.

Le opere di urbanizzazione primaria passeranno in uso al Comune solo dopo l'approvazione del collaudo finale. Fino a tale momento continueranno a far carico al soggetto attuatore tutti gli oneri manutentori e di sorveglianza, così come ogni eventuale conseguente responsabilità civile e penale.

Il collaudo assumerà validità definitiva nei termini previsti dal comma 3 dell'art. 141 del D.Lgs. 163/2006.

Il collaudo delle opere non solleva il soggetto attuativo ed i suoi aventi causa dalla responsabilità per il riscontro di vizi occulti che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, e ciò ai sensi degli art. 1667-1669 del Codice Civile. A tale scopo il Comune potrà, anche dopo il collaudo, esigere l'eliminazione dei vizi riscontrati da parte del soggetto attuatore.

Nel caso vi siano circostanze imprevedute o impedimenti ad oggi non valutabili, potrà essere consentito di procedere a consegne parziali di tratti delle opere, purché funzionali, man mano che verranno ultimate e **pre**via dichiarazione di agibilità da parte del funzionario responsabile del servizio Lavori Pubblici e, se necessario, di collaudo favorevole.

Con la presa in consegna verrà trasferito al comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 7 – Scomputo degli oneri

Sulla base del computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo l'Ufficio comunale di Edilizia privata quantifica, in via provvisoria, gli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria; tale quantificazione verrà effettuata nuovamente al momento del collaudo (sulla base delle quantità dei lavori previsti fermi restando gli importi già individuati). In tali momenti verrà stabilito se risulta dovuto o meno un conguaglio da parte del soggetto attuatore. In caso affermativo, l'A.C. provvederà a richiederlo con semplice comunicazione scritta ed il soggetto attuatore dovrà provvedere al pagamento nei termini e con le modalità in essa previste.

A tale proposito si precisa che lo scomputo sarà operato fino ad esaurimento degli oneri di urbanizzazione primaria con l'obbligo di corrispondere il conguaglio nel caso in cui i secondi, dal calcolo tabellare, risultino superiori al primo. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, sono tassativamente escluse dallo scomputo.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il contributo relativo al costo di costruzione verranno corrisposti sulla base dei criteri, delle modalità e delle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

ART. 8 – Imprese costruttrici

Il soggetto attuatore si impegna in proprio, per eventuali sub-appaltatori o loro aventi causa a rispettare nell'attuazione del progetto delle opere di urbanizzazione, imprese qualificate per la tipologia dei lavori da eseguire. L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del soggetto attuatore restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART. 9 – Inadempienze - Efficacia

Per eventuali inadempienze la SEA Società Europea Autocaravan Spa verrà ritenuta responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

Le spese di registrazione e trascrizione per quanto riguarda la cessione delle aree a titolo gratuito saranno a carico dell'attuatore.

Gli atti tecnici per tale cessione sono a totale carico dell'attuatore.

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e consequenziale, presente e futura, comprese quelle di una copia dell'atto stesso e della nota di trascrizione per il Comune, sono a totale carico del soggetto attuatore.

Il rappresentante del Comune prende atto delle obbligazioni come sopra descritte e assunte dall'attuatore, e dichiara che, dopo la produzione al Comune della copia autentica della presente Convenzione, debitamente registrata e trascritta a cura dello stesso soggetto attuatore, il titolo edilizio per la realizzazione del parcheggio e opere connesse, potrà essere rilasciato a tutti gli effetti.

.ART. 10 – Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne sia dalla parte del soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione e dalla presenza delle opere di cui alla presente convenzione.

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti.

La presente convenzione verrà trascritta a favore del Comune di Barberino Val d'Elsa e contro l'attuatore, con esonero per il Direttore dell'Ufficio Territoriale competente da ogni responsabilità al riguardo.