

**ALLEGATO 2**

COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL  
PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (art. 121 della L.R. 65/2014) - AREA

"EX COSE DI LANA" - Località Santa Fiora, via Senese Aretina

REP. N. ANNO

L'anno duemilaventuno, il giorno ....., del mese di ....., in ....., presso  
l'Ufficio di Segreteria Generale del Comune, avanti a me Dott. Roberto Dottori,  
Segretario Generale del Comune di Sansepolcro, domiciliato per la mia carica  
presso la sede di detto Comune, autorizzato a rogare atti in forma pubblica ai sensi  
dell'articolo 97, comma IV, lett. c, del D.Lgs. n. 267/2000,

SONO COMPARSI

da una parte:

- l'arch. Maria Luisa Sogli, nata il 26/03/1962 a Sansepolcro, la quale dichiara di  
intervenire in questo atto in nome e per conto e nell'interesse del COMUNE DI  
SANSEPOLCRO, con sede in Sansepolcro, via Matteotti n. 1, C.F. 00193430519, di  
seguito denominato anche solo "Comune", da lei stessa rappresentato giusta  
Determinazione sindacale n. .... del ....., nella sua qualità di Responsabile di  
Posizione organizzativa del Servizio Urbanistica e Sviluppo, ivi domiciliata per la  
carica;

dall'altra parte:

- il Signor Alessandro Luzzi, nato a Città di Castello (PG) il 05/05/1971, residente in  
Sansepolcro (AR), Viale Vittorio Veneto n. 37/A, C.F. LZZLSN71E05C745I, in qualità di

Amministratore Delegato della Società 4 – Progress S.r.l., con sede a Città di Castello, via Luca della Robbia n. 33, CF o PIVA 03675820546, che risulta proprietaria dell'area interessata dal PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (art. 121 della L.R. 65/2014) – AREA “EX COSE DI LANA” - Località Santa Fiora, via Senese Aretina, di seguito chiamata per brevità anche con il termine “Soggetto Attuatore”

PREMESSO CHE:

- i complessivi strumenti di pianificazione riguardanti il Comune di Sansepolcro (costituiti dal PIT, PTCP, dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico), prevedono per l'area posta in Santa Fiora in via Senese Aretina una destinazione mista a produttivo (parte prevalente pari all'80% della potenzialità edificatoria) e commerciale (pari al 20% di ciò), che si applicano anche al presente piano unitario convenzionato di cui alla legge regionale Toscana numero 65/2014 (di seguito disciplinato convenzionalmente);

- L'area oggetto della presente convenzione si connota per la presenza di un obbligo di unitaria edificazione delle due componenti sopra citate (produttivo e commerciale) che viene disciplinata, ove non si proceda con la contestuale edificazione, tra le parti in sede convenzionale attesa la strategicità ai fini produttivi, come “area industriale più importante della Valtiberina Toscana” giusta definizione dell'articolo 69 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale;

- L'intervento in questione, oltre che oggetto di specifiche previsioni urbanistiche per come appena rappresentate, risulta sottoposto ad un obbligo di necessaria convenzione tra le parti, che nell'attuare tali contenuti sono libere di determinare (rispettando tali vincoli normativi ed urbanistici) i relativi contenuti giusta previsione di

cui all'articolo citato e di quanto previsto dall'articolo 28 della Legge 1150 del 1942;

- A seguito di intese tra i proponenti e l'Amministrazione Comunale, determinate in sede di presentazione del progetto e successive ponderazioni, sono stati convenzionalmente definiti, alla luce dei limiti e dei presupposti derivanti da tale vincolante disciplina, i contenuti della convenzione e del progetto, oggetto di necessario accordo alla luce della disciplina di cui al citato articolo 121 della Legge Regionale 65/2014;

- che nell'ambito di tali accordi, riservandosi il proponente di non eseguire contestualmente la parte edificatoria da destinare al produttivo e quella commerciale per propria scelta imprenditoriale (comunque mantenendo tale facoltà da valutare alla luce del complessivo contesto economico), le parti hanno concordato di procedere, senza che ciò porti all'illegittimità di quanto edificato immediatamente, di individuare nel meccanismo della durata decennale della convenzione, e nei paralleli obblighi di edificazione in tale termine della parte produttiva e della automatica acquisizione al patrimonio comunale ove non edificata, lo strumento pattizio in grado di coniugare le esigenze imprenditoriali con quelle di assicurare la legalità dell'edificazione;

- che a seguito della proposta irrevocabile di acquisto presentata dalla 4Progress al Comune in data 18/06/2021, per la trasformazione in piena proprietà del diritto di superficie, il Consiglio Comunale con atto numero.....ha assunto determinazioni circa l'accettazione di tale proposta (NOTA: ipotesi da sottoporre al Consiglio Comunale che valuterà tale offerta)

-con Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... è stato approvato il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC - art. 121 della L.R. 65/2014) –

AREA "EX COSE DI LANA" - Località Santa Fiora, via Senese Aretina;

- i dati metrici delle quantità edificatorie, delle destinazioni d'uso e delle aree a standard pubblico o di uso pubblico sono esattamente individuate negli elaborati a corredo del PUC in questione depositati presso il Servizio Urbanistica;

- il Soggetto attuatore ha presentato, quale parte integrante e sostanziale del medesimo PUC, il Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione a firma dei tecnici incaricati, per come successivamente integrate;

- per quanto precede si rende necessario addivenire ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della legge n. 1150/1942, dell'art. 187 della Legge regionale n. 65/2014 e s.m.i., alla stipula di apposita convenzione per regolare i rapporti, gli oneri e gli obblighi a carico del Soggetto attuatore al fine di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla loro successiva cessione gratuita ed edificazione all'interno dei lotti previsti dal PUC in oggetto, fermo restando che le SCIA e/o i singoli permessi a costruire dovranno essere comunque oggetto di appositi progetti di dettaglio, che dovranno ottenere tutti i necessari pareri e nulla osta per il rilascio dei relativi titoli abilitativi a costruire;

- l'art. 16, comma 2-bis, del DPR 380/01 prevede che "Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 [art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 n.d.r.], funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. [ora

D.lgs. 50/2016]”; la soglia per gli appalti pubblici di lavori del sopra citato art. 35,

comma 1, del D.lgs. n. 50 del 2016 è pari € 5.350.000; i lavori per l’esecuzione delle

opere di urbanizzazione risultano inferiori a tale soglia;

- il presente progetto unitario prevede la realizzazione di due tipologie di opere di

urbanizzazione che saranno sottoposte a due diversi regimi:

a) opere relative ad aree a verde e parcheggio pubblici di cui al DM 1444/1968 da

realizzare sul sedime di proprietà della Società 4 – Progress e cedere gratuitamente

al Comune come opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, per le quali si

potrà applicare l’art. 16, comma 2-bis, del DPR 380/01 con realizzazione a carico del

Soggetto attuatore privato e , se i lavori risultino di importo inferiore alla soglia di cui

all’art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016, con regime di libero mercato;

b) opere di miglioramento della strada Senese Aretina (che interessano il sedime

stradale pubblico della Senese Aretina, le aree fiancheggianti tale viabilità di

proprietà comunale e in parte aree di proprietà della Società 4 – Progress) da

considerare nel loro insieme opere di urbanizzazione primaria extra comparto; per

l’esecuzione di tali opere, anche se di importo inferiore alla suddetta soglia, sarà

necessario invece applicare il Codice dei contratti e, pertanto, la redazione del

progetto esecutivo e la realizzazione delle opere sarà a carico dal Soggetto attuatore

privato ma per l’affidamento dei relativi lavori dovranno essere attivate le procedure

di appalto previste dal D.lgs. 50/2016;

- il sopraindicato Soggetto attuatore dichiara, anche in forza della D.C.C. n. ... del

.....di approvazione del PUC, di avere la piena disponibilità per l’utilizzo delle aree

interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli

obblighi derivanti dalla presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO,

le sopra costituite parti, della cui identità e qualità io Segretario comunale sono certo

e che mi dichiarano il possesso del codice fiscale sopra annotato,

CONVENGONO STIPULANO QUANTO SEGUE:

**Art. 1 Premesse**

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

**Art. 2 Oggetto della convenzione**

La presente Convenzione ha per oggetto l'attuazione, da parte del Soggetto

attuatore indicato in premessa, degli interventi previsti nel PROGETTO UNITARIO

CONVENZIONATO (art. 121 della L.R. 65/2014) – AREA “EX COSE DI LANA” -

Località Santa Fiora, via Senese Aretina, su aree individuate nel Catasto Terreni del

Comune di Sansepolcro come segue:

**PROPRIETA' ESCLUSIVA Società 4 PROGRESS s.r.l.**

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Superficie in mq</b>	<b>Proprietà</b>
76	92/p	23.687	4 Progress s.r.l.
76	1068	10.950	4 Progress s.r.l.
76	980	577	4 Progress s.r.l.
76	491	340	4 Progress s.r.l.

**Superficie TOTALE PROPRIETA' ESCLUSIVA 35.554 mq**

**PROPRIETA' CON DIRITTO DI SUPERFICIE**

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Superficie in mq</b>	<b>Proprietà</b>
76	241	4.410	Comune di Sansepolcro (area) 4 Progress s.r.l. (superficie)
76	492	2.215	Comune di Sansepolcro (area)

				4 Progress s.r.l. (superficie)
76	961	124		Comune di Sansepolcro (area)
				4 Progress s.r.l. (superficie)
76	963	14		Comune di Sansepolcro (area)
				4 Progress s.r.l. (superficie)
<b>Superficie TOTALE AREA CON DIRITTO DI SUPERFICIE</b>				<b>6.763 mq</b>
<b>PROPRIETA' AREE PER MIGLIORAMENTO TRATTO SENESE - ARETINA</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sup. (part.) in mq</b>	<b>Proprietà</b>	
76	92/p	10.193	Immobiliare G.M.D.	
76	495/p	210	Comune di Sansepolcro (area)	
			Due Bi s.r.l. (superficie)	
76	496/p	20	Comune di Sansepolcro (area)	
			Due Bi s.r.l. (superficie)	
76	854/p	285	Comune di Sansepolcro (area)	
			Immobiliare G.M.D. (superficie)	
76	855/p	84	Comune di Sansepolcro (area)	
			Due Bi s.r.l. (superficie)	
76	856/p	146	Comune di Sansepolcro (area)	
			Immobiliare G.M.D. (superficie)	
76	962/p	231	Comune di Sansepolcro (area)	
			Immobiliare G.M.D. (superficie)	
82	464/p	220	Comune di Sansepolcro	
82	465/p	745	Comune di Sansepolcro	
7				

82	467/p	1.172	Comune di Sansepolcro
82	469	115	Comune di Sansepolcro
82	470/p	65	Comune di Sansepolcro
82	509	95	Comune di Sansepolcro
82	578	15	Comune di Sansepolcro
82	579/p	3.119	Comune di Sansepolcro
82	581	27	Comune di Sansepolcro
82	582	8	Comune di Sansepolcro
82	607/p	1.190	Comune di Sansepolcro
82	622/p	600	Comune di Sansepolcro
82	624/p	12	Comune di Sansepolcro
82	740/p	610	Comune di Sansepolcro
82	742/p	1.035	Comune di Sansepolcro
82	745/p	364	Comune di Sansepolcro

**Superficie PORZIONE AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO 5.087 mq**

(vedi elaborato A09 del progetto definitivo miglioramento asse Senese – Aretina)

I vincoli derivanti dal presente accordo convenzionale, ai sensi dell'articolo 28 della legge 1150/1942, sono trascritti su tali terreni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai fini dell'opponibilità ad ogni avente causa. Tale adempimento avviene a cura del Comune ma con oneri a carico del proponente.

La superficie catastale compresa nel PUC (ad esclusione delle aree interessate dal miglioramento del tratto Senese – Aretina) pari a mq. 40.778,65 risulta così articolata:

A. – 23.327,50 Mq circa per interventi di trasformazione urbanistico-edilizia con

destinazione commerciale-direzionale-servizi, che il proponente ha individuato come di immediata esecuzione ed attuazione nel proprio progetto. Tale intervento è definito come UMI numero 1.

B. – 14.023.35 Mq circa per interventi di trasformazione edilizia urbanistica con destinazione produttiva, che verrà attuata dal proponente nel termine di durata della presente convenzione, pena l'acquisizione automatica della stessa al patrimonio comunale ove ciò non avvenga entro dieci anni dalla data odierna al solo valore di esproprio più basso del terreno agricolo posto nel Comune di Sansepolcro. Tale intervento è definito come UMI numero 2.

C. – 2.918 Mq circa da cedere gratuitamente al Comune per urbanizzazioni primarie e strade come specificato al successivo art. 6.

D. – 597,70 Mq circa, attualmente in diritto di superficie e che verrà anticipatamente rimosso, da cedere gratuitamente al Comune per urbanizzazioni primarie e strade come specificato al successivo art. 6.

Gli interventi di cui ai punti C e D (comprendenti quindi l'intera urbanizzazione delle aree e la realizzazione di tutti i sotto-servizi a disposizione delle due UMI sopra descritte) dovranno essere realizzati per intero prima dell'attestazione di agibilità di un qualunque fabbricato destinato ad una delle due funzioni sopra descritte.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza, oltre che alle disposizioni convenzionali stabilite liberamente tra le parti in questa sede, alle determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o

contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

Quanto disposto nella presente convenzione, ove si registrino possibili divergenze di interpretazione, prevale sui contenuti progettuali presentati o sugli atti di approvazione del presente schema.

### **Art. 3 Attuazione degli interventi edificatori**

La edificazione dei nuovi edifici previsti si attua con:

A. interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva all'interno della Unità minima di intervento (UMI) n. 1 prevista dal presente PUC, destinata a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato, a grandi strutture di vendita ed alle attività commerciali all'ingrosso; commerciale relativo ad esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita di cui all'art. 21 bis della L.R. 28/2005, direzionale e terziario tra cui servizi alle attività produttive eventualmente strutturati all'interno di un polo tecnologico, pubblici esercizi. Tale intervento attiene alla parte definita commerciale-direzionale-servizi, soggetta ad immediata edificazione come da istanza del proponente ed in tal senso assentita, con espresso titolo, dal Comune.

B. interventi di nuova costruzione all'interno della Unità minima di intervento (UMI) n. 2 prevista dal presente PUC. Tale intervento attiene alla parte definita produttiva (artigianale, industriale, comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi), che verrà edificata entro il termine decennale decorrente stipula del presente atto, oggetto di differimento alle condizioni e conseguenze stabilite al successivo articolo 4

Gli interventi edificatori all'interno della UMI n.1 saranno assoggettati a permesso di costruire o SCIA mentre quelli all'interno della UMI 2 a permesso di costruire, nel

rispetto di Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio e N.T.A. del PUC.

Il proponente potrà presentare la/e SCIA e il Comune potrà rilasciare i singoli Permessi a costruire nel rispetto delle fasi di cui al successivo art. 8.

Al ritiro dei titoli suddetti sono dovuti gli oneri di urbanizzazione determinati secondo la normativa vigente a tale data e la mancata attuazione determina, anche in modo parziale ed alla luce della regolamentazione di tale successivo momento, la possibilità di restituire tali somme ove non edificato interamente.

Sono ammesse agibilità parziali dei fabbricati oggetto delle due UMI.

Le parti si danno fin d'ora atto, per come specificato al successivo articolo 5 ed in generale per l'intero contesto del presente atto, che la eventuale non contestualità delle edificazioni relative alle due tipologie trova legittimazione alla luce del regime pattizio, che determina condizioni e conseguenze per tale operatività distinta. Le parti si danno atto che, giusta delibera consiliare numero...del...., il Comune ha ceduto alla 4 Progress il terreno oggetto di superficie che verrà destinato al soddisfacimento degli standard urbanistici essenziali per il progetto (NOTA: parte da inserire laddove il Consiglio Comunale accolga la proposta di acquisto e subordinatamente ad essa, ove ciò non avvenga verranno realizzati i parcheggi interrati oggetto dell'attuale progettazione)

#### **Art. 4 Validità della Convenzione**

La validità della Convenzione è fissata in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data della stipula del presente atto.

#### **Art. 5 – Pattuizioni circa l'eventuale non contestuale edificazione della parte commerciale e produttiva.**

Le parti convengono espressamente che le norme di cui all'articolo 28 della legge 1150/1942 e 187 della LR 65/2014, consentono di superare pattiziamente l'obbligo di contestuale edificazione imposto dalla specifica disciplina urbanistica del PUC in esame, che come detto in premessa legittima la parte commerciale a condizione che venga attuata in concreto anche la previsione relativa alla destinazione produttiva.

Pur restando fermo l'obbligo di procedere alla preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione (relative quindi ad entrambe le UMI), è convenzionalmente stabilita, onde facilitare l'investimento e consentire al proponente una ponderazione della tempistica di attuazione, la possibilità di utilizzo preventivo della parte commerciale anche nelle more dell'edificazione della parte destinata a produttivo.

A tal fine, per perseguire l'interesse pubblico rappresentato dall'attrazione di investimenti e tenendo conto del peculiare contesto economico, le parti convengono che la parte destinata ad insediamenti produttivi (di cui al punto B del precedente articolo 3 e rappresentata negli elaborati progettuali come UMI numero 2) possa essere realizzata entro e non oltre il termine decennale di durata della presente convenzione.

Ove ciò non avvenga, valendo a tal fine la completa edificazione del fabbricato dimostrata con comunicazione di fine di lavori di cui all'articolo 149 della LR Toscana 65/2014, il terreno con tale destinazione verrà automaticamente acquisito dal Comune di Sansepolcro previa sola corresponsione del valore di esproprio all'epoca vigente per il terreno seminativo ordinario determinato al valore agricolo medio disposto dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del territorio in relazione al Comune di Sansepolcro. Stessa sorte seguono, senza alcun ulteriore indennizzo, le porzioni di fabbricato nel frattempo edificate ma non completate (retrocesse anch'esse al

Comune, unitamente al terreno senza alcun sovrapprezzo od indennizzo aggiuntivo rispetto al valore sopra determinato per il terreno).

L'acquisizione suddetta avviene automaticamente, ed è priva della possibilità di eccezione tipica degli strumenti ablativi, ma determina la speculare legittimazione della parte commerciale nel frattempo edificata. Essa opera ad avvenuto accredito delle somme suddette e contestuale comunicazione da effettuare alla sede legale della Società.

Rispetto a ciò il potenziale contenzioso o le contestazioni potranno interessare unicamente la determinazione del valore disposta dal Comune od altri aspetti connessi a tale trasferimento, senza possibilità di incidere sulle motivazioni dell'acquisizione, sull'automatismo di essa o su altri aspetti relativi a valutazioni di interesse pubblico del Comune.

Il Comune di Sansepolcro, senza alcun vincolo di destinazione e potendo incidere sulla successiva destinazione urbanistica delle aree appena acquisite, destinerà tali terreni ad iniziative imprenditoriali del territorio, collocando con procedure di evidenza pubblica gli stessi a libero mercato e determinando autonomamente il prezzo di cessione a terzi, senza alcun vincolo legato agli aspetti derivanti dalla presente convenzione o connessione con i costi di urbanizzazione. Tutto ciò non determinerà a favore della 4Progress, o dei suoi aventi causa ad ogni titolo, alcun diritto a ristori, risarcimenti, indennizzi od arricchimenti (con l'unica eccezione, come detto, del preventivo accredito delle somme dovute pari al valore agricolo del terreno per come sopra determinato).

#### **Art. 6 - Cessione delle aree oggetto di urbanizzazione al Comune**

Il Soggetto Attuatore, si obbliga per sé, per i propri successori e/o aventi causa a

qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le strade, i servizi a rete, i parcheggi ed il verde pubblico come previsti nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione allegato al PUC approvato con D.C.C. n. .... del ....., e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel permesso di costruire che sarà rilasciato successivamente alla stipula della seguente convenzione, che insistono sulle aree così individuate nel Catasto terreni del Comune di Sansepolcro:

- foglio 76, part. 92/p, su cui insistono aree a parcheggio pubblico, relativo sistema di illuminazione pubblica e reti dei sotto-servizi;

- foglio 76, part. 92/p – 980/p – 1068/p, su cui insistono aree a verde pubblico relativo sistema di illuminazione pubblica e reti dei sotto-servizi;

- foglio 76, part. 92/p – 980/p – 1068/p, su cui insistono quota parte di marciapiedi, viabilità;

- oltre alle opere realizzate nelle aree esterne al comparto già di proprietà del Comune di Sansepolcro e in parte detenute in diritto di superficie da soggetti che hanno espresso il loro assenso. Le aree da cedere gratuitamente al Comune sono in particolare individuate nelle tavole A8, A8bis, A11, DM1, DM2, DM3, DM4, DM5 del PUC e sono così qualificate:

- per metri quadri 2.938 circa come strade e marciapiedi;

- per metri quadri 2.019 circa come parcheggi pubblici;

- per metri quadri 2.022 circa come verde pubblico.

I suddetti elaborati A8, A8bis, A11, DM1, DM2, DM3, DM4, DM5 del PUC sopra richiamati fanno parte integrante e sostanziale alla presente convenzione anche se non fisicamente allegati. La completa attuazione di quanto previsto in tali elaborati in tema di strade, sotto-servizi e standard urbanistici dovrà essere realizzato secondo

quanto previsto al successivo articolo 8, ma con realizzazioni tali da consentire con certezza al Comune di aver ottenuto l'intera urbanizzazione dell'area e la sua potenziale piena fruizione (comprendente, quindi, anche la parte da destinare a produttivo).

In caso di trasferimento a qualsiasi titolo le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa abbiano prestato a loro volta idonee garanzie sostitutive od integrative. Il trasferimento delle opere realizzate sulle aree come sopra definite dovrà avvenire entro due mesi dalla data di collaudo con apposito atto.

L'esatta determinazione della superficie delle aree da trasferire dovrà avvenire con i frazionamenti.

Le spese inerenti i frazionamenti rimangono a carico dei Soggetti Attuatori così come le spese per gli atti di trasferimento.

**Art. 7 - Esecuzione opere di urbanizzazione – Scomputo Oneri di urbanizzazione.**

Richiamati i disposti e le definizioni di cui alla Legge Regionale della Toscana n. 65/2014, il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e per i propri eredi e/o aventi causa a realizzare, a propria cura e spese, conformemente alle disposizioni e indicazioni del PUC, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed alle prescrizioni contenute nel relativo permesso di costruire, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade e marciapiedi interne ed esterni al comparto;
- verde pubblico;
- fognatura per acque meteoriche con rete di raccolta acque stradali;

- allacciamento e recapito delle fognature alle reti di fognatura pubblica esistenti;

- rete idrica per l'acqua potabile;

- rete antincendio;

- rete di distribuzione dell'energia elettrica;

- rete di distribuzione del gas metano;

- cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione;

- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce.

Le opere di ampliamento e spostamento della rete di fognatura nera e mista saranno realizzate a carico dell'ente gestore.

Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento dei comparti ai pubblici servizi.

Per le opere e i manufatti di cui sopra, il Soggetto Attuatore è tenuto a prestare idonea garanzia a favore del Comune e al rispetto degli obblighi disciplinari di cui agli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

La realizzazione delle predette opere da parte del Soggetto Attuatore andrà a scomputo totale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria secondo gli importi indicati nel computo metrico estimativo del progetto definitivo delle OO.UU. relative al presente PUC. Rimangono a carico del Soggetto Attuatore gli altri oneri dovuti per la presentazione di SCIA e per il rilascio del permesso a costruire di ogni singolo intervento edilizio e l'eventuale costo di costruzione sarà calcolato al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi a costruire.

Non potranno in alcun modo considerarsi tra le opere a scomputo le opere per la realizzazione della viabilità identificata come strade interne private e i parcheggi per la sosta stanziale e di relazione, nell'elaborato A8, A8bis del PUC, così come i

relativi allacci alle reti dei sotto-servizi, illuminazione e opere di manutenzione.

**Art. 8 - Fasi di attuazione del piano di lottizzazione in rapporto alle opere di urbanizzazione.**

Il progetto unitario in questione dovrà essere realizzato nel rispetto delle seguenti fasi:

1) Rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria interne (aree di cui al DM 1444/68, strade di collegamento tra via Senese aretina e via Maestri del lavoro, marciapiedi e piste ciclabili) ed esterne al comparto (opere di miglioramento della Senese aretina, ampliamento area a verde lungo via Maestri del Lavoro, marciapiedi e piste ciclabili);

2) indizione della procedura di gara, ai sensi del Dlgs. 50/2016, per la realizzazione degli interventi di miglioramento sulla strada Senese Aretina;

3) inizio lavori delle opere di urbanizzazione interne al comparto (aree di cui al DM 1444/68, strade di collegamento tra via Senese aretina e via Maestri del lavoro, marciapiedi, piste ciclabili) con ingresso al cantiere esclusivamente da via Maestri del lavoro, per non creare interferenze con il concomitante cantiere della strada Senese Aretina; come indicato nella tavola S1 del PUC;

4) Rilascio dei permessi a costruire e/o SCIA relativi agli edifici privati e loro pertinenze;

5) Inizio lavori per la realizzazione degli edifici privati e delle loro pertinenze, con accesso in cantiere solo tramite via Maestri del lavoro, per non creare interferenze con il concomitante cantiere della strada Senese Aretina; come indicato nella tavola S1 del PUC;

6) Realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione interne al comparto (nuove

strade di collegamento tra via Senese aretina e via Maestri del lavoro, marciapiedi, piste ciclabili ed aree D.M. 1444/68) ed extra comparto (di miglioramento della strada Senese Aretina, nuova rotonda, ampliamento area a verde lungo via Maestri del Lavoro, marciapiedi e piste ciclabili);

7) presentazione al comune delle certificazioni di fine lavori delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto come sopra identificati e richiesta di collaudo finale delle stesse;

9) Presentazione fine lavori delle opere relative agli edifici privati e relative pertinenze;

10) Collaudo tecnico amministrativo finale delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, da emettere entro 45 giorni dalla richiesta presentata dal soggetto attuatore di cui al precedente punto 7;

11) Presentazione delle attestazioni di agibilità, anche parziali purché funzionali, degli edifici privati che potrà avvenire solo a seguito della avvenuta esecuzione di quanto previsto ai precedenti punti da 1 a 10;

12) Presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune.

**Art. 9 – Condizioni per l'affidamento ed esecuzione dei lavori di urbanizzazione.**

I Soggetti Attuatori si obbligano nei confronti del Comune di Sansepolcro, anche per i propri successori e aventi causa, a provvedere alla realizzazione, a propria cura e spese, di tutte le opere di urbanizzazione primaria come evidenziate negli elaborati del progetto esecutivo redatto in conformità ai contenuti grafici e normativi del PUC approvato con Delibera Consiglio Comunale n. .... del ..... Ciò dovrà avvenire per intero e prima del concreto utilizzo dell'area, per come già esplicitato in precedenti

articoli.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono individuate e disciplinate nei seguenti

elaborati approvati con D.C.C. n. .... del .....

R1 Relazione generale

R2 Relazione illuminotecnica

DM1 Rilievo piano altimetrico

DM2 Elaborati grafici - Individuazione catastale delle aree

DM3 Elaborati grafici - Aree destinate a parcheggio

DM4 Elaborati grafici - Aree destinate a verde

DM5 Elaborati grafici – Progetto impianti

CM1 Computo metrico estimativo – Quadro economico

CM2 Elenco prezzi – Analisi nuovi prezzi

S1 Planimetria cantiere

S2 Prime indicazioni per stesura PSC – Cronoprogramma

A01 - Planimetria stato di fatto

A02 - Planimetria di progetto

A03 - Planimetria di sovrapposizione

A04 - Planimetria della segnaletica

A05 - Verifiche dinamiche delle manovre

A06 - Planimetria rete smaltimento acque

A07 - Planimetria impianto di illuminazione

A08 - Planimetria generale dei sotto-servizi

A09 - Piano particellare di esproprio ed elenco ditte

A10 - Profili longitudinali

	A11 - Sezioni trasversali	
	A12 - Sezioni tipo	
	A13 - Particolari costruttivi – Viabilità	
	A14 - Particolari costruttivi - Impianto di illuminazione	
	A15 - Particolari costruttivi - Smaltimento acque	
	R01 - Relazione generale	
	R02 - Relazione di calcolo illuminotecnico ed elettrica	
	R03 - Relazione idraulica	
	R04 - Relazione tecnica delle pavimentazioni	
	R05 - Relazione tecnica delle barriere stradali	
	R06 - Computo metrico estimativo	
	R07 - Elenco prezzi	
	R08 - Quadro economico	
	R09 - Disciplinare tecnico e prestazionale	
	R10 – Cronoprogramma	
	R11 – Documento tecnico sulle richieste di integrazione del Comune di Sansepolcro	
	T01 – Corografia	
	T02 - Planimetria di inquadramento su foto aerea	
	T03 - Stralcio strumenti urbanistici	
	che formano parte integrante della presente convenzione anche se non fisicamente allegati.	
	Come ricordato in premessa per l’attuazione dei lavori previsti dal progetto di miglioramento della strada Senese Aretina il Soggetto Attuatore dovrà predisporre a proprie spese, in conformità al progetto definitivo citato, il progetto esecutivo delle	

opere di urbanizzazione, acquisire sullo stesso il permesso di costruire e, nel rispetto del D.lgs. 50/2016, procedere, quale Stazione appaltante privata assistita dal RUP comunale per i Lavori Pubblici, all'affidamento dei relativi lavori.

Per ciò che riguarda invece le opere di urbanizzazione inerenti aree a parcheggio pubblico, verde pubblico e viabilità previsti all'interno del comparto privato i relativi lavori potranno essere affidati in forma diretta dal Soggetto Attuatore in regime di libero mercato, con applicazione dell'art. 16, comma2-bis, del DPR 380/01, o essere accorpate alle opere di miglioramento della strada Senese Aretina ed essere quindi oggetto della medesima procedura di appalto come disciplinata dal D.lgs. n. 50/2016.

Il Soggetto Attuatore s'impegna altresì ad osservare e far osservare le modalità esecutive previste dalle disposizioni nel Capitolato Generale dei Lavori dello Stato per le singole categorie di opere, nonché tutto quanto previsto nelle prescrizioni contenute nel permesso di costruire da rilasciare in merito al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, che sarà redatto in conformità al PUC approvato con D.C.C. ....

Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166;

b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.T. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza

sanitaria o ambientale;

c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

I Soggetti Attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto;

b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale comprese tabelle di indicazione toponomastica.

Il Soggetto Attuatore si impegna a sostenere comunque l'intero costo delle opere secondo l'importo indicato nel Computo allegato al progetto esecutivo. La completa esecuzione di tali opere non determina, ove si proceda ad un utilizzo parziale della potenzialità edificatoria, il diritto a risarcimenti, ristori o riduzioni di sorta. Se l'importo delle opere dovesse risultare inferiore all'importo determinato in applicazione delle attuali tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione i soggetti attuatori saranno tenuti al pagamento al Comune della differenza.

Il collaudo delle opere rimane a carico dei Soggetti Attuatori e dovrà avvenire di concerto con gli Uffici Tecnici comunali.

#### **Art. 10 – Opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale**

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese

esclusive del lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina

urbanistica, le seguenti opere:

a) eventuali strade private a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata,

eventualmente da asservire all'uso pubblico, non previsti dal PUC, da chiudere con

cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso

pubblico;

b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti

disposizioni;

d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle

vigenti disposizioni;

e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica

degli stessi;

f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze

private.

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite

contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di

questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo. La completa esecuzione di

tale opere non determina, ove si proceda ad un utilizzo parziale della potenzialità

edificatoria, il diritto a risarcimenti, ristori o riduzioni di sorta.

#### **Art. 11 Tempi di esecuzione**

I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione previste

all'interno del progetto definitivo delle OO.UU. allegato al PUC approvato con

Deliberazione di C.C. n..... del ....., prima del concreto degli utilizzo degli immobili e comunque entro 48 mesi dalla stipula della presente convenzione.

**Art.12 - Controllo, Direzione Lavori, Contabilità**

a) Il Soggetto Attuatore prima dell'inizio dei lavori provvederà a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale le generalità del tecnico nominato per la Direzione dei Lavori e per le funzioni di Coordinatore per la sicurezza in fase esecutiva, quello della ditta esecutrice, nonché di tutte le altre eventuali ditte alle quali sarà affidata l'esecuzione di parte dei lavori. I Soggetti Attuatori si obbligano inoltre ad ottemperare a tutte le prescrizioni normative inerenti la sicurezza e la salute dei lavoratori nel cantiere, compresa la predisposizione del piano di sicurezza e della notifica preliminare nel rispetto delle normative vigenti. In particolare la ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione assumerà tutti gli obblighi previsti nei propri confronti ed in quelli delle altre ditte di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i..

b) L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà alla nomina del collaudatore tecnico amministrativo in corso d'opera e ne darà comunicazione al soggetto attuatore.

c) Per ogni categoria di lavoro dovrà essere rilasciato apposito certificato di collaudo rilasciato dalle rispettive aziende o enti di gestione dei rispettivi servizi (acquedotto, gasdotto ecc.);

d) La contabilizzazione dei lavori dovrà essere redatta secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici e la documentazione contabile sarà corredata di Documento Unico di Regolarità Contributiva, acquisito ad inizio lavori, ad ogni SAL liquidato ed alla ultimazione lavori; l'onere dell'incarico per DD.LL. e collaudatore tecnico amministrativo rimane a carico dei Soggetti Attuatori.

**Art. 13 - Manutenzione e consegna delle aree e delle opere**

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune «o già asservite all'uso pubblico», resta a carico dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo finale.

Per quelle opere che siano state oggetto di collaudo parziale, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata si intende trasferito al Comune medesimo.

Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai soggetti attuatori; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui alla presente convenzione;

Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i soggetti attuatori, indistintamente, fino alla ultimazione delle operazioni di collaudo.

Fino all'approvazione del collaudo finale, i soggetti attuatori devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale, resta in capo ai soggetti attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state

trasferite al Comune.

Rimarranno comunque a totale carico dei privati i costi per illuminazione, allacci alle reti dei sotto-servizi e opere di manutenzione della viabilità identificata come strade private. Ad integrazione di quanto appena indicato il soggetto attuatore si impegna, anche per i suoi aventi causa, a farsi carico della manutenzione delle aree destinate a parcheggi e verde pubblico anche successivamente alla loro cessione degli spazi al Comune, con modalità da concordare ma comunque tali da garantire la piena fruizione ed esonerando il Comune dalle responsabilità gestionali.

#### **Art. 14 - Cauzione**

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi relativi alla esecuzione delle opere, nel rispetto degli obblighi disciplinari di cui agli artt. 1667,1668,1669 del Codice Civile, prima del rilascio del Permesso a costruire relativo alle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, comprese tra quelle indicate dal Decreto Presidenziale n. 1309 del 29.07.1948, e quelle ricomprese nel Decreto Ministeriale del 15 aprile 1992, i Soggetti Attuatori hanno presentato la polizza fidejussoria dell'importo di € ..... (diconsi euro .....), come determinato in base ai computi metrici estimativi allegati al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione incrementato del 10%, oltre all'IVA, stipulata presso ....., agenzia di ....., N° polizza .....

Detta polizza fidejussoria dovrà soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio della preventiva escussione di cui al 2 comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere sentenza giudiziaria, autorizzando il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero

da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

L'utilizzo della garanzia da parte del Comune dovrà essere preceduta da formale contestazione e con concessione di almeno trenta (30) giorni per la regolare esecuzione di quanto richiesto. La mancata o incompleta esecuzione delle opere previste autorizzerà l'amministrazione Comunale, previo preavviso da notificare alla Ditta, a provvedere d'Ufficio, utilizzando le somme garantite dalla cauzione.

Tale cauzione sarà progressivamente svincolata a decorrere dal raggiungimento di un importo dei lavori eseguiti, attestato mediante stati di avanzamento lavori o analogo documento, pari al 50% dell'importo garantito. Al raggiungimento dell'importo dei lavori eseguiti di cui al precedente periodo, la cauzione sarà svincolata in ragione del 50% dell'ammontare garantito; successivamente si procederà allo svincolo progressivo di un 5% dell'iniziale ammontare per ogni ulteriore 10 % di importo dei lavori eseguiti. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidette, non è automatico ma dovrà essere autorizzato dal Comune previa acquisizione della relativa documentazione e collaudi parziali. L'ammontare residuo, pari al 25% dell'iniziale importo garantito, sarà svincolato dopo il collaudo tecnico amministrativo e dopo la cessione delle opere al Comune. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

#### **Art. 15 - Agibilità e/o abitabilità**

L'attestazione di agibilità e/o abitabilità potrà essere presentata solo a seguito della avvenuta attuazione delle fasi di cui ai punti da 1 a 10 del precedente art. 8.

**Art.16 - Allegati**

Formano parte integrante della presente convenzione anche se non fisicamente allegati i seguenti atti e documenti:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del ..... di approvazione definitiva del PUC con i relativi allegati.

Io segretario Comunale , richiesto dalle parti, ho ricevuto il presente atto scritto su n. ... fogli di carta di cui sono state occupate n. .... facciate e quanto della presente per il verbale di chiusura e da me letto alle parti , unitamente agli allegati , che dichiarandolo conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono come segue :

Letto, approvato e sottoscritto,

per IL SOGGETTO ATTUATORE

.....

per il Comune

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

.....