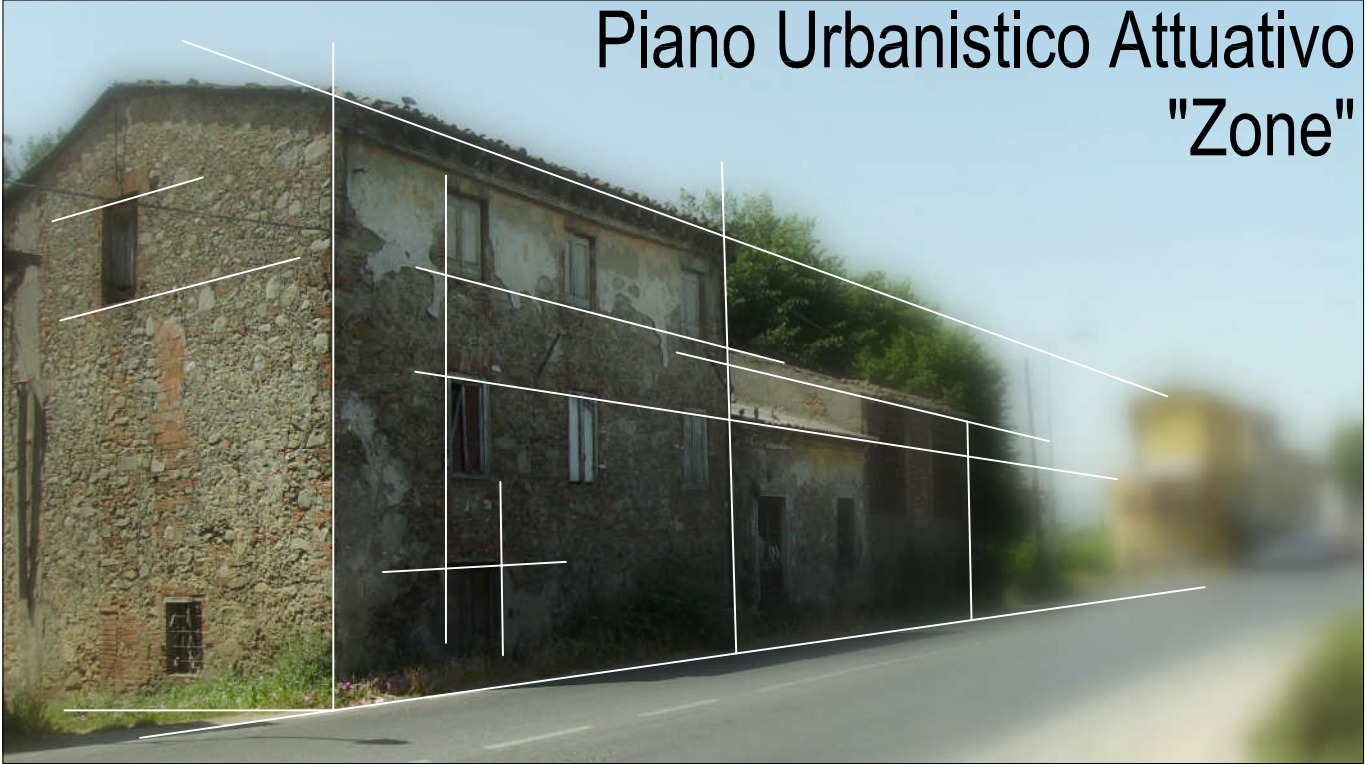


COMUNE DI CAPANNORI

PROVINCIA DI LUCCA

Piano Urbanistico Attuativo "Zone"



PROGETTO:

Dott. Ing. Renzo Bessi

Via Don Aldo Mei, 64/K - 55012 Capannori (LU)

Tel.-fax.:0583-429514; e-mail: info@studiobessi.com

DATA:

Luglio 2017

RICHIEDENTI:

Sig.ra Ida Giorgetti

Sig. Angelo Giorgetti

Sig. Renato Giorgetti

Sig.ra Assunta Rovai
L.R. Assi Immobiliare di Rovai Assunta &
Fioravanti Simonetta s.n.c.

Sig. Simonetta Fioravanti
L.R. Assi Immobiliare di Rovai Assunta &
Fioravanti Simonetta s.n.c.

QP.C

SCHEMA DI CONVENZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA IL COMUNE DI CAPANNORI E I SIGG. **ROVAI ASSUNTA, FIORAVANTI SIMONETTA, GIORGETTI RENATO GIORGETTI IDA, GIORGETTI ANGELO** PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA PER IL MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITÀ E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, NELL'AREA INDIVIDUATA DALLA SCHEDA NORMATIVA N°13, POSTA IN VIA PESCIATINA, LOC. ZONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno avanti a me
sono personalmente comparsi i Sigg. :

- 1) Dirigente del Servizio Servizi alla città, **arch. Stefano Modena**
- 2) **ROVAI ASSUNTA**, nata a Porcari il 1 Agosto 1930 e residente in Porcari, Via Forabosco, C.F. RVO SNT 30M41 G882I, in qualità di L.R. della ditta "ASSI IMMOBILIARE di Rovai Assunta & Fioravanti Simonetta s.n.c." con sede in Porcari, Via Romana Ovest, 27/b, C.F., P. I.V.A. e R.I. 00451150460;
- 3) **FIORAVANTI SIMONETTA**, nata a Bagni di Lucca il 11 Dicembre 1949 e residente in Porcari, Via Pacconi, C.F. FRV SNT 49T51 A560Y, in qualità di L.R. della ditta "ASSI IMMOBILIARE di Rovai Assunta & Fioravanti Simonetta s.n.c." con sede in Porcari, Via Romana Ovest, 27/b, C.F., P. I.V.A. e R.I. 00451150460.;
- 4) **GIORGETTI RENATO**, nato a Lucca il 27 Febbraio 1972 e residente in Capannori, frazione Camigliano, Via Stradone 88, C.F. GRG RNT 72L27 E715Y;
- 5) **GIORGETTI IDA**, nata a Lucca il 19 Giugno 1966 e residente in Porcari, Via Romana Ovest 272, C.F. GRG DIA 66H59 E715M;
- 6) **GIORGETTI ANGELO**, nato a Lucca il 16 Settembre 1968 e residente in Capannori, frazione Camigliano, Via Stradone 92, C.F. GRG NGL 68P16 E715H

I Signori comparenti, aventi i requisiti di Legge, della cui identità io
sono certo, rinunciano, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni a questo atto ed a
maggior chiarimento di quanto segue, premettono:

- che sono proprietari delle aree contraddistinte al N.C.T. del Comune di Capannori nel Foglio 70 particelle 32, 33, 303, 382 (L.R. ASSI IMMOBILIARE di Rovai Assunta & Fioravanti Simonetta s.n.c.) 35, 36, 37, 402 (Giorgetti Renato, Giorgetti Ida, Giorgetti Angelo) per una estensione totale di mq. 3.891 circa così come risulta dalla tavola n° QP.2 allegata alla presente convenzione, unitamente a tutti gli altri elaborati tecnici relativi al progetto delle opere di urbanizzazione;
- che il vigente Regolamento Urbanistico prevede la destinazione delle aree sopracitate Art. 19 ambiti di interesse tipologico il tutto identificato e normato ai sensi della S.N. 13 in cui gli interventi edificatori sono condizionati alla predisposizione di apposito piano attuativo convenzionato;
- che i Sigg. Rovai Assunta, Fioravanti Simonetta, Giorgetti Renato, Giorgetti Ida, Giorgetti Angelo, hanno proposto all'A.C. l'attuazione delle suddette previsioni del Regolamento Urbanistico mediante Piano Attuativo convenzionato redatto dall' Ing. Renzo Bessi;
- che il suddetto Piano Attuativo è stato approvato unitamente alla presente convenzione, con delibera di Consiglio Comunale n° del, esecutiva;
- che il Piano attuativo prevede:
 - la realizzazione di edifici residenziali per una Superficie utile lorda SUL pari a mq.;

- la realizzazione di edifici commerciali per una Superficie utile lorda SUL pari a mq.;
- la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione per una superficie complessiva pari a mq.di cui:
 - parcheggi pubblici mq.
 - verde pubblico mq.
 salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del tipo di frazionamento;
- che il Progetto delle opere di urbanizzazione primaria è stato sottoposto all'esame del Servizio Servizi alla città - Ufficio Reti - Viabilità di questo Comune in data che ha espresso parere “.....”;
- che ai sensi dell'art.28 della L.1150/1942 e art.115 della L.R. 65/2014 “la parte privata” deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo;
- che ai sensi dell'art.45 del D.L.201/2011 convertito in Legge 214/2011 ed ai sensi dell'art.191 c.12, della L.R. 65/2014 l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (di importo inferiore alla soglia comunitaria), e' a carico del titolare del permesso di costruire; e che ai sensi dell'art.191 c.5, della stessa legge, in tal caso la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta;
- che gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione, saranno versati al Comune, nei modi previsti dalle normative vigenti, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici;
- che i Sigg. di cui sopra hanno dichiarato di assumersi tutti gli impegni previsti nel presente schema di convenzione, per se stessi ed i loro aventi causa;

Tutto ciò premesso di comune accordo, si conviene e si stipula quanto segue :

ART. 1

La premessa forma parte integrante della presente convenzione.

ART. 2

L'edificazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alla previsioni del Vigente Regolamento Urbanistico in relazione a quanto previsto dalle norme e dagli elaborati allegati al Piano Attuativo approvato con delibera di C.C. n° del, esecutiva.

Per l'edificazione suddetta, i richiedenti si avvarranno del recupero della volumetria preesistente e che è demolita a seguito delle Ordinanze del Comune di Capannori n. 527/2016 prot. 83752 del 30/11/2016 e n. 537/2016 prot. 84599 del 5/12/2016 per la loro messa in sicurezza onde impedire che possano recare danni a persone e cose nel caso crollassero. Il dettaglio della suddetta volumetria è presente negli elaborati grafici e relazionali depositati assieme al progetto di PUA in corso di approvazione.

I richiedenti, a questo proposito, hanno depositato apposita SCIA in data prot. n. per la suddetta demolizione e recupero della volumetria nel corso di validità della suddetta SCIA.

ART. 3

Il Comune di Capannori, e per esso il suo legale rappresentante Dirigente del Servizio Servizi alla città Arch. Stefano Modena, autorizza “la parte privata” all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo.

“La parte privata” si impegna, per se, successori ed aventi causa:

- alle esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo per la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica nell'area individuata dalla Scheda Normativa n°13, posta in via Pesciatina, loc. Zone;
- ad affidare le opere di urbanizzazione mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del Codice.

- A costituire servitù di passaggio sulle aree private per consentire l'accesso pubblico al parcheggio di uso pubblico.

ART. 4

Opere di urbanizzazione

“la parte privata” , in relazione a quanto previsto dall'art. 28 della Legge 17/08/1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni, dell'art.115 e dell'art.191 della L.R. 65/2014, si obbligano per se stessi, loro successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura indicata nelle tavole di progetto allegata alla delibera di Consiglio Comunale n° del di approvazione del Piano Attuativo, e riguardanti le seguenti tipologie di opere:

- a) realizzazione di parcheggio pubblico: opere stradali, marciapiedi, spazi la raccolta dei rifiuti, cordonatura laterale, completamento con strato di usura finale e pavimentazione dei marciapiedi. L'accesso pubblico al parcheggio sarà garantito tramite la sottoscrizione di una servitù di passaggio sulla proprietà privata;
- b) rete di smaltimento acque meteoriche: questo impianto dovrà essere realizzato nel rispetto delle disposizioni elencate all'art. 51 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti negativi connessi all'impermeabilizzazione del suolo.
- c) rete di smaltimento acque reflue, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas metno, della Telecom e dell'acquedotto, secondo i pareri acquisiti dai singoli Enti gestori delle stesse.
- d) impianto di illuminazione pubblica: canalizzazione, fornitura e posa in opera dei lampioni (plinti, pali e apparecchi luminosi) ed allacciamenti necessari a rendere funzionante la pubblica illuminazione; cabine allacciamento all'utenza pubblica se necessarie;
- e) spazi di verde pubblico a corredo delle infrastrutture: messa a dimora di piante di alto fusto, semina del tappeto erboso, realizzazione di eventuali camminamenti pedonali, cordonatura in cl.s. prefabbricato, interrimento di servizi tubazioni, cavidotti e quanto sia previsto nel sottosuolo di tale area.

L'importo per la realizzazione delle opere di suddette risulta, come da computo metrico estimativo, pari ad € _____ (_____/00)

I richiedenti dovranno concordare con il Servizio Servizi alla città - Ufficio Reti – Viabilità le modalità per il raccordo tra la viabilità comunale delle Cateratte, ancorchè modificata a seguito della realizzazione della rotatoria e l'accesso alla lottizzazione ed al parcheggio pubblico.

Permesso a costruire le OO.UU.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte sarà realizzata previo rilascio del Permesso a Costruire ai sensi dell'art. 134 c.1 lettera c) della L.R. 65/2014, conformemente ai Nulla Osta, Autorizzazioni degli Enti di competenza dei vari impianti e opere previste.

Il tecnico incaricato alla progettazione delle opere di urbanizzazione dovrà preventivamente acquisire il parere obbligatorio del Servizio Servizi alla città - Ufficio Reti - Viabilità.

Gli elaborati progettuali da allegare al Permesso di Costruire dovranno essere conformi alla documentazione allegata alla presente convenzione salvo eventuali rappresentazioni di dettaglio e potrà essere adeguata a quanto verrà prescritto dal suddetto parere.

Direzione dei lavori

“La parte privata” dovrà indicare, in sede di rilascio del permesso a costruire, i nominativi del Direttore dei lavori delle opere oggetto della presente convenzione.

Gli oneri derivanti dalla Direzione dei lavori, compresi gli incarichi professionali e le spese relative, sarà a totale carico della “parte privata”, comprese eventuali varianti in corso d'opera, che si rendessero necessaria in corso dei lavori.

Una volta ultimati i lavori la direzione dei lavori dovrà trasmettere al collaudatore i seguenti documenti:

- relazione dettagliata sulle opere realizzate;
- dichiarazione di conformità delle stesse con quelle previste dal progetto approvato;
- certificazione attestante che i materiali usati e le opere realizzate sono conformi alle normative vigenti in materia;

- certificato di collaudo delle opere in C.A. eventualmente previste
- certificato di collaudo e/o dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37 DEL 22/01/2008, degli impianti tecnologici.

La Direzione dei Lavori dovrà assumere formalmente ogni responsabilità civile e penale riguardo alla veridicità della relazione dettagliata e della dichiarazione di conformità.

Procedure di affidamento della realizzazione delle OO.UU.

Le procedure di affidamento dei lavori in oggetto devono essere eseguite mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del Codice e sono a totale e completo carico della parte privata, nel rispetto degli elaborati tecnici approvati e delle norme contenute nella presente convenzione.

In particolare :

- nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del Codice e del regolamento unico di attuazione;
- gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;
- gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;
- il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);
- l'operatore edilizio sceglie l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- delle operazioni di gara dovrà essere redatto apposito verbale, contenente: elenco soggetti invitati, elenco offerenti, verifica documentazione a corredo delle offerte, eventuali cause di esclusione, nominativo dei soggetti ammessi all'apertura delle offerte, elenco offerte presentate.
- detta procedura dovrà essere svolta dopo il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- l'importo di € _____, corrispondente al computo metrico estimativo, come approvato dal Servizio Servizi alla città, dovrà corrispondere alla base di gara dei lavori, secondo le modalità di cui all'art.57 comma 6 e 122 comma 8 e di cui all'art.82 del D.Lgs n.163 del 12/04/2006;
- a seguito della aggiudicazione, il titolare del permesso di costruire si impegna a sottoscrivere un contratto con l'impresa aggiudicataria ai sensi degli artt. 1322, 1323 del Codice Civile;
- dovrà essere prodotta all'Amministrazione Comunale tutta la documentazione comprovante l'avvenuto espletamento della procedura di individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione nel rispetto dei termini di legge (copia delle lettere di richiesta dei preventivi, copia delle offerte ricevute, determinazioni assunte in merito alla scelta dell'aggiudicatario). Qualora entro i venti giorni successivi al ricevimento di detta documentazione il Comune non abbia effettuato rilievi al riguardo, la parte privata procederà alla aggiudicazione dei lavori.

Compiti del Responsabile unico del procedimento

E' necessario che entro l'avvio della procedura di affidamento lavori i richiedenti il Piano Attuativo nominino un Responsabile unico del procedimento con i compiti di:

- richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);
- richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione;

- curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza, nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti Pubblici;
- ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari (l. n. 136/2010 e s.m.);
- comunicare al responsabile del procedimento del Comune:
 - tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;
 - il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario);
 - l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);
 - i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari.

Cantiere

Per l'esecuzione delle opere di cui sopra l'area da lottizzare dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme proprie dei cantieri.

In prossimità dell'accesso ed in modo ben visibile al pubblico dovrà essere installato a cura della "parte privata" un cartello segnalatore indicante l'oggetto delle opere da costruire, gli estremi autorizzativi, il nominativo dei proprietari dei suoli, dei progettisti, del Direttore dei Lavori, del collaudatore e della Ditta Esecutrice delle opere, il responsabile del cantiere, l'importo delle opere di progetto e quanto previsto in materia di sicurezza nei cantieri mobili, D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Controlli e Ispezioni

I Tecnici comunali potranno accedere in qualunque momento ai cantieri per il controllo dei lavori in corso e per la verifica dell'esecuzione degli stessi.

Il tecnico incaricato al collaudo e/o al certificato di regolare esecuzione dovrà effettuare regolari visite sul cantiere e dovrà effettuare apposite ispezioni e controlli in corso di realizzazione delle opere, con particolare riferimento a quelle sotterranee o non facilmente visionabili a lavori ultimati.

In caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto, o deficienza della quantità o qualità dei materiali, il Direttore dei Lavori eseguirà una relazione dettagliata al Dirigente del Servizio Servizi alla città, che valuterà la possibilità di ordinare, previa verifica con i tecnici del Servizio Servizi alla città – Ufficio reti - viabilità, la immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e la ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e all'allontanamento dai cantieri dei materiali non ritenuti idonei.

Nomina del tecnico collaudatore

La nomina del tecnico incaricato alla redazione del certificato di collaudo, dovrà essere approvata dal Dirigente del Servizio Servizi alla città del Comune di Capannori.

A tale scopo "la parte privata", comunicherà per scritto, al suddetto Dirigente il nominativo del tecnico selezionato, accompagnato da una terna di professionisti abilitati, da scegliere in alternativa a quello individuato; alla suddetta richiesta di nomina, dovranno essere allegati i curricula dei professionisti selezionati, con esperienza di almeno 5 anni nel settore di competenza delle opere da collaudare.

L'Amministrazione comunale, qualora l'elenco dei professionisti selezionati dalla "parte privata", non sia di gradimento, provvederà a sua volta a comunicare una terna alternativa, selezionata dall'apposito elenco dei tecnici abilitati per la progettazione, direzione e collaudo delle opere pubbliche, approvato dal Comune.

Le spese professionali e i relativi onorari, saranno a totale carico della "parte privata".

Certificato di Regolare Esecuzione

Sono a carico della "parte privata" e/o suoi successori e/o aventi causa, tutte le operazioni collaudo, compresi gli oneri professionali, delle opere pubbliche e loro pertinenze.

Il Certificato di Regolare Esecuzione dovrà essere consegnato al Dirigente del Servizio Servizi alla città entro 60 gg. dall'ultimazione dei lavori e dovrà essere redatto da professionista abilitato per legge e competente in ragione delle opere da verificare, che non abbia in nessun modo partecipato alla realizzazione dei lavori, nè essere proprietario o contitolare di diritti patrimoniali relativamente alle opere oggetto del presente atto.

In analogia a quanto stabilito per la collaudazione delle opere pubbliche dal Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n.163, dal D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 e con riferimento anche alle norme in tema di Assicurazioni Sociali e Previdenziali, dall'art. 7, del decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 19 aprile 2000 n. 145, il professionista incaricato dovrà redigere il certificato di regolare esecuzione seguendo lo schema e i contenuti minimi previsti dalla normativa sopra richiamata; al certificato di regolare esecuzione dovranno essere allegati in originale, verbale della procedura e degli esiti della gara per l'affidamento dei lavori, tutte le attestazioni e certificazione di qualità dei materiali utilizzati, degli esiti delle prove di laboratorio e di cantiere, sia per le opere eseguite in loco che per quelle assemblate e relative alla realizzazione degli impianti tecnologici e idraulici. In merito alle opere ed impianti sotterranei o non in vista, dovranno essere consegnati gli schemi grafici delle linee e dei quadri di comando.

Il collaudatore dovrà consegnare al Comune la contabilità finale dei lavori.

Tempi di realizzazione delle OO.UU.

Le aree ad uso pubblico e le relative opere necessarie alla mitigazione degli effetti ambientali dovranno essere realizzate in due fasi:

1) Nella prima fase dovranno essere eseguite e realizzate:

- l'approvazione del progetto esecutivo, da parte dell'Ufficio Infrastrutture del Servizio LL.PP. del Comune di Capannori, ed il conseguente rilascio del permesso di Costruire;
- rete di fognatura acque bianche e relativo impianto di smaltimento;
- opere stradali, marciapiedi fino al sottofondo in CLS armato, spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e parcheggi: tutte fino al binder, cordatura laterale eseguita, ad eccezione del tappeto di usura finale e della pavimentazione dei marciapiedi che saranno completati nella seconda fase.
- canalizzazione di attraversamento degli spazi pubblici relativi alla distribuzione dell'energia elettrica, del servizio telefonico, rete di distribuzione del gas metano secondo le dimensioni stabilite dai rispetti Enti di competenza;
- cabine elettriche ENEL, per allacciamento della pubblica illuminazione alla rete pubblica, munito di contatore, secondo le prescrizioni dei relativi enti di competenza;
- impianto di illuminazione pubblica: predisposizione dei plinti porta pali e canalizzazione.
- l'approvazione da parte dell'Agenzia del Territorio, del frazionamento delle aree oggetto della progettazione esecutiva, con l'individuazione della particella catastale; le spese relative alla redazione e all'approvazione del tipo di frazionamento sono a carico dei titolari del Piano Attuativo.
- La costituzione della servitù di passaggio a favore del Comune di Capannori sull'area privata per consentire l'accesso pubblico alla zona destinata a parcheggio pubblico; le spese relative alla redazione e alla registrazione della servitù sono a carico dei titolari del Piano Attuativo.

La realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, gas metano e idrica dovranno essere costruite d'intesa con i rispettive Amministrazioni di competenza.

Questa fase dovrà essere completata nel periodo massimo di 24 mesi dalla stipula della presente convenzione.

La conclusione della prima fase sarà certificata dal Direttore dei Lavori, a seguito dell'ultimazione dei lavori, e sarà consegnato al Dirigente apposito certificato di collaudo e/o di regolare esecuzione in corso d'opera, redatto dal professionista incaricato.

Il Dirigente, solo dopo aver preso atto del suddetto Certificato e verificato che lo stato dei lavori relativi alla prima fase risulta ultimato, potrà rilasciare i Permessi di Costruzione relativi alla realizzazione dei fabbricati.

2) A seguito del rilascio del certificato di collaudo, potranno essere eseguite e completate le rimanenti opere e precisamente:

- opere stradali, marciapiedi e parcheggi : completamento delle stesse con strato di usura finale e pavimentazione dei marciapiedi.
- realizzazione della segnaletica orizzontale stradale (strisce delimitanti gli stalli di sosta nel parcheggio, delimitazione della carreggiata e delle corsie stradale, passaggi pedonali, e quanto previsto dal Codice della Strada)
- messa a dimora di piante di alto fusto, semina del tappeto erboso, realizzazione di camminamenti pedonali, spazi di sosta e messa in opera dello specifico arredo urbano;
- impianto di illuminazione pubblica: fornitura e posa in opera di punti luci (lampioni), armatura, apparecchi luminosi ed allacciamenti necessari a rendere funzionante la pubblica illuminazione;
- installazione di segnaletica verticale con la quale sia indicata la presenza del parcheggio e del verde pubblico.
- consegna del piano di manutenzione redatto ai sensi dell'art. 93 del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 Codice dei contratti pubblici

Questa fase dovrà essere completata nel periodo massimo di 36 mesi dalla data di stipula della presente convenzione e comunque prima che i Richiedenti, o i loro aventi causa, possano utilizzare i fabbricati e/o attestare le certificazioni di abitabilità e/o agibilità anche di una sola porzione di essi.

La conclusione della seconda fase sarà certificata dal Direttore dei Lavori, a seguito dell'ultimazione dei lavori dovrà essere rilasciato apposito Certificato di regolare esecuzione da parte del professionista incaricato.

Ai sensi dell'art. 150 della L.R. 65/2014 il professionista abilitato, potrà certificare l'abitabilità/agibilità anche di una sola Unità Immobiliare, solo ed esclusivamente se sono state realizzate e emesso il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e le opere strutturali connesse, e è stato emesso il certificato di regolare esecuzione e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

In caso contrario nessuna unità immobiliare potrà essere dichiarata abitabile/agibile.

Sanzioni

Il mancato rispetto dei termini suddetti, comporterà l'impossibilità di attestare l'agibilità/abitabilità sia parziale che totale dei locali facenti parte del piano attuativo, e il mancato riscatto della garanzia prevista per l'esecuzione delle opere.

Qualora allo scadere del termine per l'ultimazione delle opere, le stesse risultassero incompiute o realizzate in difetto al progetto approvato, il Dirigente del Servizio Servizi alla città valuterà l'entità delle opere mancanti o gli interventi per renderle conformi e potrà concedere un periodo di proroga che non potrà essere superiore a 90 giorni; trascorso inutilmente anche il suddetto termine verrà incamerata la polizza fidejussoria o la garanzia bancaria per la somma necessaria al completamento delle opere e/o alla regolarizzazione delle stesse, dando mandato al Servizio Servizi alla città – Ufficio reti - infrastrutture di procedere con gli adempimenti necessari per il completamento delle opere pubbliche.

I titolari dell'area interessata dal progetto, autorizzano senza limitazione alcuna, sia temporale che materiale, l'accesso sui terreni da parte dei tecnici incaricati e delle maestranze che realizzeranno le opere per conto dell'Amministrazione Comunale, senza esigere indennizzi o risarcimenti di sorta.

L'Amministrazione Comunale informerà i titolari delle procedure di approvazione e di aggiudicazione dei suddetti lavori, comunicando anticipatamente la consegna del cantiere all'impresa e l'inizio dei lavori.

Le opere da completare saranno affidate tramite appalto pubblico, a norma delle vigenti discipline, a una nuova impresa selezionata ai sensi del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 Codice dei contratti pubblici.

Effettuate le certificazioni di cui sopra, sarà possibile la certificazione dell'agibilità dei fabbricati.

ART. 5

Il rilascio del Permessi a Costruire sarà subordinato al pagamento del contributo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione nella misura indicata nelle tariffe approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 25/07/2013

Le opere soggette a scomputo oneri sono limitate a quelle ricadenti nelle aree pubbliche e che potranno essere acquisite al patrimonio comunale.

ART. 6

Cessione delle aree

Tutte le opere pubbliche elencate nei precedenti articoli, saranno cedute gratuitamente in proprietà al Comune, libere da vincoli, oneri e passività di qualsiasi genere, nei termini stabiliti all'art. 3, qualora il Comune ne ravvisasse l'opportunità per necessità di interesse collettivo; fino a tale data le opere rimarranno di proprietà dei lottizzanti che ne dovranno garantire il libero accesso a chiunque e l'uso pubblico senza nessuna limitazione o riserva e curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Farà carico della "parte privata" la documentazione tecnico-catastale per la cessione al Comune delle aree interessate dalla presenza delle opere di urbanizzazione.

Saranno a carico della "parte privata" tutte le spese necessarie per il rogito dell'atto di trasferimento e di registro.

Le aree classificate come spazi pubblici per opere di urbanizzazione negli elaborati del Piano Attuativo, rimangono assoggettate al regime previsto per le suddette destinazioni.

Garanzia

A garanzia della corretta esecuzione delle opere suddette, e della successiva manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse e il pagamento delle relative utenze agli enti erogatori dei servizi (acqua, elettricità, depurazione, raccolta rifiuti ecc...) "la parte privata" consegna polizza fidejussoria assicurativa o bancaria contratta con la Compagnia di Assicurazioni _____, agenzia di _____ stipulata in data _____ e portante il n° _____ per l'importo di € _____ (_____)

corrispondente all'ammontare della spesa occorrente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, così come risulta dal computo metrico estimativo allegato al progetto, maggiorata del 30% .

La fideiussione bancaria o polizza assicurativa dovrà avere una durata di anni 5 o annuale ma tacitamente rinnovabile di anno in anno, con previsione di svincolo solo con il consenso del Comune.

La fideiussione bancaria o polizza assicurativa deve prevedere espressamente la rinuncia, all'applicazione di franchigie di qualsiasi natura e importo e la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Qualora per imprevisti che potessero sorgere durante l'esecuzione dei lavori, non riscontrabili al momento attuale, dovesse essere previsto un maggiore importo degli stessi, "la parte privata" si impegna ad adeguare la garanzia assicurativa prestata in conformità ai nuovi oneri finanziari.

Detta polizza fidejussoria assicurativa o bancaria potrà essere ridotta durante il corso dei lavori di un importo pari ai lavori eseguiti su attestazione del collaudatore o tecnico incaricato alla certificazione di Regolare Esecuzione dei lavori, previo atto di assenso del Comune.

Sanzioni

Qualora i titolari del piano attuativo, nonostante l'invito dell'A.C. ad adempiere nel merito delle stesse secondo i termini descritti nel paragrafo sanzioni dell'art. 3 per il completamento delle opere mancanti o all'adeguamento di quelle riscontrate in difetto, non ottemperino agli obblighi assunti con la presente convenzione, il Comune provvederà ad incamerare importo assicurato, nella quantità descritta all'art. 3, provvedendo alla realizzazione delle opere stesse tramite l'appalto pubblico, a norma delle vigenti leggi.

Svincolo della Garanzia bancaria e/o polizza assicurativa

Lo svincolo completo della polizza fidejussoria assicurativa e/o garanzia bancaria, avverrà, oltre all'approvazione del certificato di regolare esecuzione, solo dopo che il condominio, costituitosi ai sensi de successivo art. 6, accetti tramite dichiarazione scritta la piena volontà alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse e al pagamento delle relative utenze

agli enti erogatori dei servizi (acqua, elettricità, ecc...), fino a giorno in cui le opere e le aree passeranno sotto la proprietà comunale.

Trasferimento delle proprietà e della Garanzia bancaria e/o polizza assicurativa

In caso di trasferimento della proprietà delle aree interessate, le garanzie finanziarie già prestate dai Richiedenti non vengono meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il nuovo avente causa a qualsiasi titolo, abbia prestato a sua volta idonea garanzia in sostituzione.

Allo stesso modo, a seguito di trasferimento della proprietà o di parti di essa, i nuovi proprietari dovranno subentrare nella titolarità della garanzia finanziaria prestata, o in alternativa, presentarne una nuova in sostituzione della precedente.

La voltura del Permesso di Costruire sia delle Opere di Urbanizzazione che dei costruendi fabbricati, sarà subordinata all'accertamento del subentro nella titolarità della garanzia finanziaria prestata, o presentarne una nuova in sostituzione della precedente.

ART. 7

Condominio

“La parte privata” dovrà costituire un condominio che assicuri la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e la sua futura manutenzione.

Per ottemperare a quanto sopra “la parte privata” costituisce un condominio, da registrare secondo le modalità di legge, sulla base di uno schema elaborato in collaborazione con L'Amministrazione Comunale, che provvederà alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria e gestione delle stesse, garantendone il corretto uso pubblico fino a che le suddette opere non verranno cedute Comune.

A tal fine il condominio dovrà nominare un Amministratore che lo rappresenterà nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Il condominio tramite il suo Amministratore dovrà accettare, tramite dichiarazione scritta resa con atto d'obbligo unilaterale, la piena volontà alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse e al pagamento delle relative utenze agli enti erogatori dei servizi (acqua, elettricità, ecc...), fino a giorno in cui le opere e le aree passeranno sotto la proprietà comunale.

In attesa delle formalità necessarie alla costituzione del condominio, dovrà essere nominato un garante entro 60 gg. dalla stipula della presente convenzione, che si assumerà la responsabilità del coordinamento delle opere e della corretta esecuzione delle stesse nei tempi e secondo le modalità stabilite nella presente convenzione.

Il garante avrà il compito di costituire il condominio, e sarà responsabile per la realizzazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e gestione delle Opere di urbanizzazione, garantendone il corretto uso pubblico fino alla costituzione del condominio.

Qualsiasi variazione del Garante dovrà essere prontamente comunicata all'Amministrazione Comunale.

Sanzioni

La mancata nomina del garante o dell'Amministratore del condominio, comporterà l'impossibilità di attestare l'agibilità/abitabilità sia parziale che totale dei locali facenti parte del piano attuativo.

La mancata dichiarazione dell'amministratore del Condominio in merito alla gestione e manutenzione delle aree pubbliche sarà ostativa allo svincolo della polizza.

In caso di mancata costituzione del condominio, verranno utilizzate le somme poste a garanzia per nominare un professionista competente, che elabori un regolamento condominiale, le tabelle millesimali, curi la sua costituzione, la registrazione e la sottoscrizione di tutti i condomini; il suo incarico terminerà con la nomina dell'Amministratore e dell'impegno alla gestione delle opere pubbliche.

Gli onorari delle suddette prestazioni saranno rimborsate utilizzando le somme della garanzia di cui all'art. 5.

ART. 8

Gestione e manutenzione delle opere pubbliche

“La parte privata”, e/o loro aventi causa, a seguito di futuri atti di trasferimento delle proprietà, si impegnano formalmente alla manutenzione ordinaria e straordinaria a cura e spese proprie, fino al momento del passaggio delle aree al patrimonio immobiliare comunale, nei tempi e termini dall’art. 5, di tutti gli impianti a corredo dell’arredo esterno e delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza del Piano di Attuativo e più precisamente:

- a) manutenzione del verde ed in particolare il taglio dell'erba, l'irrigazione, la potatura delle siepi, arbusti ed alberi, la sostituzione di piante malate, la piantumazione di spazi inariditi
- b) manutenzione dell'impianto di irrigazione, con eventuale riparazione di tubazioni, rubinetteria, motopompe e quant'altro di pertinenza;
- c) manutenzione dei marciapiedi, strade, acquedotto e rete fognaria interna al Piano di Attuativo con le modalità indicate nei rispettivi regolamenti comunali;
- d) manutenzione dell'impianto di illuminazione su spazi pubblici, sostituzione di lampade, portalamпада, pali di sostegno e quant'altro di inerente;
- e) manutenzione di eventuali altri impianti che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno installare in relazione alle particolari esigenze dell'intervento;
- f) pagamento delle utenze agli enti erogatori per l'energia elettrica, dell'acqua e per lo smaltimento dei liquami;
- g) garantiscono il libero accesso a chiunque e l'uso pubblico delle aree medesime. A tal fine non dovranno essere posti in opera manufatti e/o segnaletica che impediscano o limitino il libero accesso all'area e l'uso pubblico della stessa.

In considerazione dell'uso pubblico delle aree in questione i Richiedenti, e loro aventi causa, prestano fin d'ora e senza bisogno di ulteriori comunicazioni il loro pieno assenso affinché gli incaricati dal Comune di Capannori provvedano alla installazione e/o modifica della segnaletica verticale che ne definisce l'uso pubblico.

L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere verrà trasferito a carico del Comune dopo l'avvenuta cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse.

La mancata e l'insufficiente manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere di Urbanizzazione e il mancato pagamento delle relative utenze agli enti erogatori dei servizi (acqua, elettricità, ecc...), fino al giorno in cui le opere e le aree passeranno sotto la proprietà comunale, o fino alla consegna della dichiarazione di cui all'art. 5 in merito all'assunzione di responsabilità sulle opere da parte del condominio, non potrà essere completamente svincolata la polizza fidejussoria assicurativa e/o garanzia bancaria.

ART. 9

I richiedenti dichiarano e garantiscono di aver titolo di proprietà e la disponibilità di tutte le aree interessate dal piano attuativo, e che le medesime aree sono libere da pesi, ipoteche, oneri reali e trascrizioni e di giudizio, per cui prestano la più ampia garanzia da vizio e molestie.

ART. 10

I titolari si impegnano ad inserire nell'atto di trasferimento a qualsiasi titolo di eventuali lotti ricadenti all'interno del Piano Attuativo, tutte le clausole contenute nella presente convenzione e in particolare la seguente che dovrà essere riportata nella nota di trascrizione inviando poi a mezzo raccomandata copia autentica della nota stessa e del contratto di compravendita:

" Gli acquirenti dichiarano di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Capannori in data e trascritta il accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

Gli acquirenti dichiarano in particolare che il Permesso di Costruire non potrà comunque essere consegnato fino a quando non sarà versata la quota per le opere di urbanizzazione secondaria e il contributo per il costo di costruzione, che inoltre, il certificato per l'agibilità/abitabilità non potrà essere attestato fino a quando non sia stato rilasciato giusto certificato di regolare esecuzione relativamente alle opere di urbanizzazione elencate all'art. 3 della convenzione.

Gli acquirenti si impegnano pertanto ad osservare in proprio le norme circa la edificazione ed utilizzazione delle opere, nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai

precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune di Capannori, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione". Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dagli acquirenti ai sensi dell'art. 1341 del C.C.

ART. 11

La presente convenzione viene trascritta integralmente nei registri immobiliari.

Tutte le spese relative alla presente convenzione, anche in riferimento ad oneri tributari, compreso le spese di registrazione sono a totale carico della "parte privata".

Le spese di tutti gli atti di cessione all'Amministrazione Comunale previsti dalla presente convenzione, saranno a carico della "parte privata" o loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Ai soli fini fiscali si dichiara che l'importo della presente convenzione è determinato in € _____ pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione primaria, come risulta dal progetto allegato alla presente.

Per la registrazione del presente atto si richiedono i benefici fiscali previsti dalla legge.

ART. 12

La risoluzione di qualunque controversia che dovesse insorgere tra il Comune e "la parte privata", è devoluta al Giudice Ordinario. Il foro competente è quello di Lucca. E' quindi escluso il ricorso all'arbitrato.

ART. 13

Il Comune di Capannori, ai sensi dell'articolo 13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n. 196 e successive modificazioni, informa i Contraenti in qualità di firmatari della presente convenzione, che tratterà i dati contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.