

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA IL COMUNE DI CAPANNORI E LA DITTA "FINLERA S.R.L." IN RELAZIONE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL RECUPERO AI FINI RESIDENZIALI DI UN'AREA PRODUTTIVA, DISMESSA DA OLTRE UN TRIENNIO, SITA IN FRAZIONE DI LAMMARI, VIA DEL CIMITERO,

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici, questo giorno del mese di, avanti a me Dott., Segretario Generale del Comune di Capannori, sono personalmente comparsi i Sigg.:

- 1) Dott. Arch. **Stefano MODENA**, nato a Lucca il 12 dicembre 1957, nella sua qualità di Dirigente del Settore "Servizi alla Città", domiciliato per la carica presso la Sede Comunale, ubicata in Capannori (LU), capoluogo, Piazza Aldo Moro n. 1, il quale dichiara di intervenire alla stipula della presente scrittura privata, non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta e che il comune suddetto è in possesso del codice fiscale/partita I.V.A. 00170780464;
- 2) Sig.ra **DEL PIERO Maria Rosa**, nata a Pordenone il 2 agosto 1958, la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di Amministratore Unico, e legittimo rappresentante, della "**FINLERA S.R.L.**", con sede in Capannori, frazione Lammari, Viale Europa n. 40 (ove per la carica domicilia), capitale sociale Euro 100.000,00 interamente versato, numero di codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Lucca: 01132160464, facoltizzata alla stipula del presente atto per i poteri conferitile dal vigente statuto sociale;

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

- che la "FINLERA S.R.L.", è proprietaria delle aree contraddistinte in parte al C.F. del Comune di Capannori nel foglio 53, mappale 155 sub. 1 e sub. 2 ed in parte al C.T. di detto Comune nel foglio 53, mappali 155, 1797, 156, 1498, 154 e 1454 per una estensione totale di circa mq. 4.773,36, così come risulta dalle tavole allegate al P.A. oggetto della 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. 22 Aree a prevalente destinazione di servizio - Saturazione* in cui gli interventi edificatori sono condizionati alla predisposizione di apposito piano attuativo convenzionato;
- che la sig.ra Maria Rosa DEL PIERO, nella sua qualità di Amministratore Unico e legittimo rappresentante, della "FINLERA S.R.L.", ha proposto all'A.C. l'attuazione delle suddette previsioni del Regolamento Urbanistico mediante Piano Attuativo convenzionato redatto dal Dott. Ing. Riccardo BRANCOLI;
- che contestualmente alla presentazione del piano attuativo è stata fatta richiesta a questa amministrazione di poter realizzare le opere di urbanizzazione primaria in esso contenute ai sensi dell'art. 45 del Decreto "*Salva Italia*", ormai convertito in legge e pubblicato in Gazzetta Ufficiale (Legge n° 214/2011); il dispositivo legislativo citato dispone che le opere di urbanizzazione primaria che siano di importo inferiore alla soglia comunitaria (pari ad €. 5.225.000,00 come disposto dal Regolamento U.E. del 24 novembre 2015 n° 2170/2015

con effetto dal 1° gennaio 2016), potranno essere realizzati dal privato o dall'attuatore del piano secondo le modalità e le garanzie stabilite dal comune e affidate con procedure ad evidenza pubblica in favore di soggetti qualificati per l'esecuzione dei lavori pubblici, come stabilito dal Codice dei Contratti Pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione del Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n° 50;

- che il progetto delle opere di urbanizzazione primaria è stato sottoposto all'esame del Servizio "Servizi alla Città", Ufficio Reti e Viabilità, prot. n° 69592 di questo Comune in data 3 ottobre 2016 che ha espresso parere "favorevole";
- che il suddetto Piano Attuativo è stato approvato unitamente alla presente convenzione, con delibera di Consiglio Comunale n° del, esecutiva, a cui si rinvia per le prescrizioni e adempimenti non espressamente richiamati nella presente convenzione;
- che il Piano Attuativo prevede:
 - la realizzazione di edifici a destinazione residenziale per una Superficie utile lorda (S.U.L.) pari a mq. 795,09;
 - la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione per una superficie complessiva pari a mq. 757,90:
 - sup. adibita a parcheggio pubblico mq. 182,50;
 - viabilità interna (pubblica) mq. 461,60;
 - sup. ubicazione cestini mobili per la raccolta differenziata..... mq. 6,00;salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del tipo di frazionamento;
- che ai sensi dell'art. 28 della L.1150/1942 "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.189 della L.R. n° 65/2014, tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Piano Attuativo e relative opere di urbanizzazione poste in Frazione di Lammari, Via del Cimitero nonché l'allacciamento delle stesse a quelle esistenti, saranno realizzate, con le modalità previste dal D.Lgs 18 aprile 2016 n° 50, a totale e completo carico della parte privata, nel rispetto degli elaborati tecnici approvati e delle norme contenute nella presente convenzione;
- 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 la sig.ra Maria Rosa DEL PIERO, in qualità di legittimo rappresentante, della "FINLERA S.R.L.", ha dichiarato di assumersi tutti gli impegni previsti nel presente schema di convenzione, per la società rappresentata e/o successivi 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.

Il Comune di Capannori, e per esso il suo legale rappresentante Dirigente del Servizio “Servizi alla Città”, rilascerà apposito atto autorizzativo ai sensi della L.R.T. n° 65/2014 alla “parte privata” per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo, e relative opere di urbanizzazione poste in Frazione Lammari, Via del Cimitero.

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

- alle esecuzioni delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo per il recupero ai fini residenziali di un’area produttiva, dismessa da oltre un triennio;
- ad affidare le opere di urbanizzazione mediante procedura negoziata ai sensi dell’art. 36 del Codice.

ART. 3

Opere di urbanizzazione

La “parte privata”, in relazione a quanto previsto dall’art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni, dall’art. 115 della L.R. n° 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 allegate alla delibera di Consiglio Comunale n° del, di approvazione del Piano Attuativo, e riguardanti le seguenti tipologie di opere :

- parcheggi pubblici e relativo spazio di manovra;
- marciapiede pubblico;
- illuminazione pubblica;
- estensione della rete acquedottistica dalla Via S. Cristoforo alla Via del Cimitero di Lammari sino al lotto oggetto di P.U.A. secondo il parere di fattibilità e le indicazioni tecniche fornite da Soc Acque Spa con prot. e allegate alla presente convenzione
- che l’importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, individuate dal Comune e previste nel Piano Attuativo per il recupero ai fini residenziali di un’area produttiva, dismessa da oltre un triennio, posta in Frazione Lammari, Via del Cimitero, risultano, come da computo metrico estimativo, pari ad € 70.414,70 (euro settantamilaquattrocentoquattordici virgola settanta).

Tempi di realizzazione delle OO.UU.

Le aree ad uso pubblico e l’estensione della rete acquedottistica 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 Reti e Viabilità del Comune di Capannori, ed il conseguente rilascio del Permesso di Costruire;
- estensione della rete idrica secondo le indicazioni e le specifiche conferite nel parere preventivo della Soc. Acque prot. 12066 del 7/3/2016 comprensivo delle tabelle di calcolo delle canalizzazioni e la cartografia di riferimento e previo parere favorevole espresso sul progetto dal soggetto gestore del servizio stesso
- rete di fognatura acque bianche e relativo impianto di smaltimento (questo impianto dovrà essere realizzato sulla base di progetto complessivo esteso a tutta l’area, 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);
- opere stradali, marciapiedi fino al sottofondo in calcestruzzo cementizio 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'Agazia 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 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 12 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 del Servizio "Servizi alla Città" apposito certificato di collaudo e/o di regolare esecuzione in corso d'opera, redatto dal professionista incaricato.

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

- opere stradali, asfaltature, 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. 102, comma 9 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n° 50, Codice dei Contratti Pubblici.

Questa fase dovrà essere completata nel periodo massimo di 24 mesi dalla data di stipula del presente atto d'obbligo 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 collaudo da parte del professionista incaricato.

Ai sensi dell'art. 149 della L.R. n° 65/2014, il professionista abilitato, potrà certificare l'abitabilità/agibilità anche di una sola unità immobiliare, solo ed esclusivamente se sono completate le opere di urbanizzazione sopra elencate ed è stata conclusa e collaudata o

emesso il certificato di regolare esecuzione delle opere sopra elencate ed è stata conclusa e collaudata l'esecuzione delle lavorazioni previste nella seconda fase.

In caso contrario nessuna unità immobiliare non 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, dando mandato al Servizio LL.PP. 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 18 aprile 2016 n° 50, Codice dei Contratti Pubblici.

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

Procedure di affidamento della realizzazione delle OO.UU.

Le procedure di affidamento dei lavori in oggetto devono essere eseguite mediante procedura negoziata ai sensi dell'art. 36, 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 84 del Codice e del regolamento unico di attuazione per quanto ancora applicabile;
- 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 32 comma 4;

- l'operatore edilizio sceglie l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa o del prezzo più basso;
- 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 € 70.414,70 (euro settantamilaquattrocentoquattordici virgola settanta), corrispondente al computo metrico estimativo, come approvato dal Servizio "Servizi alla Città" Uff. reti e Viabilità, dovrà corrispondere alla base di gara dei lavori, secondo le modalità di cui all'art. 36 e art. 63 del Codice;
- 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.

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 lettera c) della L.R. n° 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 nell'ambito della procedura di cui al precedente paragrafo, dovrà preventivamente acquisire il parere obbligatorio del Dirigente del Settore "Servizi alla Città" Uff. Viabilità e Reti.

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 Dirigente del Servizio "Servizi alla Città" Uff. Viabilità e Reti in sede di parere preventivo.

"La parte privata" dovrà indicare al Comune la data di inizio dei lavori, nonché il nominativo del Direttore dei Lavori medesimi, il collaudatore e/o tecnico incaricato alla Certificazione di Regolare Esecuzione e quello dell'Impresa assuntrice delle opere.

Il progetto relativo alle opere pubbliche dovranno essere redatti nel rispetto delle norme riguardanti la difesa dai fenomeni alluvionali art.-51 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

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.

Direzione dei lavori

“La parte privata” dovrà indicare, in sede di rilascio del permesso a costruire, i nominativi dell'Ufficio della Direzione 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 D.M. 22 gennaio 2008 n° 37, 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.

Operazioni di Collaudo

Vista l'entità delle opere (ai sensi dell'art. 102 e 111 Collaudo dei lavori pubblici D.Lgs. n° 50/2016 importo inferiore a euro 5.225.000) il certificato di collaudo è sostituito dal Certificato di regolare esecuzione (C.R.E.).

Il collaudo ha lo scopo di verificare e certificare che l'opera o il lavoro sono stati eseguiti a regola d'arte e secondo le prescrizioni tecniche prestabilite, in conformità del permesso di costruire, della convenzione e delle varianti approvate. Il collaudo ha altresì lo scopo di verificare che i dati risultanti dalla contabilità e dai documenti giustificativi corrispondono fra loro e con le risultanze di fatto, non solo per dimensioni, forma e quantità, ma anche per qualità dei materiali, dei componenti e delle provviste. Il collaudo comprende altresì tutte le verifiche tecniche previste dalle leggi di settore.

Il collaudo comprende anche l'esame delle riserve dell'appaltatore, sulle quali non sia già intervenuta una risoluzione definitiva in via amministrativa, se iscritte nel registro di contabilità e nel conto finale.

In merito all'ultimazione dei lavori e alla conformità degli stessi al Permesso di Costruire rilasciato per le opere di urbanizzazione, sono fatte salve le disposizioni contenute all'art. 149 della L.R. n° 65/2014.

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, né essere proprietario o contitolare di diritti patrimoniali relativamente alle opere oggetto del presente atto.

In analogia a quanto stabilito per il collaudo delle opere pubbliche dal Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n° 50, dal D.P.R. 207 del 2010 per quanto ancora applicabile 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 verificata dallo stesso.

Nomina del tecnico collaudatore

La nomina del tecnico incaricato alla redazione del certificato di collaudo, dovrà essere comunicata al 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 che dovrà possedere esperienza di almeno 5 anni nel settore di competenza delle opere da collaudare, accompagnato da una terna di professionisti abilitati, da scegliere in alternativa a quello individuato; il tecnico dovrà essere selezionato in base alle procedure previste dal Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n° 50; alla suddetta richiesta di nomina, dovranno essere allegati i curricula dei professionisti selezionati,.

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

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 degli uffici LL.PP., 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.

ART. 4

Contributo relativo ai Permessi a Costruire

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° 33 dell'11 maggio 2016.

L'Amministrazione Comunale, a fronte della realizzazione della rete acquedottistica di cui al precedente Art. 3, tenuto conto del consistente impegno economico relativo all'esecuzione della rete di acquedotto, e visto che la stessa A.C. ha interesse pubblico diretto all'incremento della dotazione che tale opera rappresenta si impegna a:

- 1 Fornire le tubazioni necessarie all'estensione della rete acquedottistica
- 2 Realizzare successivamente alla estensione della rete acquedotto da parte dei privati il ripristino definitivo del manto bituminoso

ART. 5

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 a semplice richiesta di quest'ultimo; fino a tale passaggio di proprietà 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 di urbanizzazione 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 stipulata in data e portante il n° per l'importo di €. (euro)

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

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 fidejussione 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 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.

Sanzioni

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione o parte di esse, la non corretta esecuzione a regola d'arte e la non conformità delle stesse al progetto approvato, la mancata manutenzione ordinaria e straordinaria e il mancato pagamento delle relative utenze agli enti erogatori dei servizi (acqua, elettricità, ecc.), comporterà la non restituzione della polizza fidejussoria assicurativa o bancaria, e darà diritto alla richiesta di risarcimento per l'importo che verrà stimato al momento della contestazione, tramite l'utilizzo dei prezzi e delle quantità riportati nel computo metrico estimativo approvato, e/o l'introduzione di nuove voci di prezzo e di opere qualora se ne ravvisasse la necessità, in conseguenza alle lavorazioni eseguite, da completare e/o modificare, il tutto maggiorato della svalutazione monetaria, degli incarichi professionali e dell'I.V.A.

In questo il Comune provvederà ad incamerare importo assicurato, provvedendo alla realizzazione delle 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 garanzia relativa alle opere di urbanizzazione, avverrà, oltre all'approvazione del certificato di regolare esecuzione, solo dopo che il condominio, costituitosi ai sensi del 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 dei costruendi fabbricati, sarà subordinata all'accertamento del subentro nella titolarità della garanzia finanziaria prestata, o presentarne una nuova in sostituzione della precedente.

ART. 6

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 al 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. 7

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 dei marciapiedi, strade, acquedotto e rete fognaria interna al Piano di Attuativo con le modalità indicate nei rispettivi regolamenti comunali;
- c) manutenzione dell'impianto di illuminazione su spazi pubblici, sostituzione di lampade, portalamпада, pali di sostegno e quant'altro di inerente;

- d) manutenzione di eventuali altri impianti che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno installare in relazione alle particolari esigenze dell'intervento;
- e) pagamento delle utenze agli enti erogatori per l'energia elettrica, dell'acqua e per lo smaltimento dei liquami;
- f) 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.

Sanzioni

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 comporterà la mancata restituzione della polizza fidejussoria.

ART. 8

Obblighi derivanti dalla procedura VAS

A seguito della procedura di V.A.S., sono pervenute al Comune alcuni contributi che vengono inseriti nella presente convenzione come richiesto dalla Provincia di Lucca.

- prot. n° 63744 del 6 settembre 2016 dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- prot. n° 58014 del 9 agosto 2016 di ARPAT - Dipartimento di Lucca;
- prot. n° 66130 del 19 settembre 2016 di Terna Rete Italia;
- prot. n° 60557 del 22 agosto 2016 di GESAM S.p.A.;
- prot. n° 61672 del 25 agosto 2016 della Soc. Acque S.p.A. Servizi Idrici.

Per quanto riguarda tutte le prescrizioni ed i vincoli con le procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 10/2010 Art. 22 si allega alla presente convenzione la comunicazione prot. n. del con i relativi allegati che si richiamano integralmente contenuti nella presente convenzione ai quali soggiace la realizzazione dell'intervento.

Per quanto riguarda tutti gli ulteriori vincoli urbanistici, edilizi, idraulici ecc., con la presente Convenzione vengono richiamati tutti gli elaborati progettuali del Piano Attuativo.

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 aree soggette a cessione gratuita alla pubblica amministrazione saranno 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 a Lucca il al n° del registro particolare, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

Gli acquirenti dichiarano in particolare che 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 € (euro), 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 giugno 2003 n° 196 e successive modificazioni, informa la sig.ra Maria Rosa DEL PIERO in qualità di firmataria 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.