

“Piano Attuativo dell’area classificata in art. 24 del R.U. “A.P.2.” – Via della Chiesa, frazione **Marlia, proprietà: SIG.RI NANNIZZI DANTE E SERRA SIMONA, GRASSI GRAZIA E MARTINELLI GIOVANNI ROBERTO, ROCCHI MORENO, ROCCHI LUIGI, MONI ISA, PAOLINETTI PIETRO E PAOLINETTI MARIETTA,**

CONVENZIONE

TRA IL COMUNE DI CAPANNORI E I SIG.RI NANNIZZI DANTE E SERRA SIMONA, GRASSI GRAZIA E MARTINELLI GIOVANNI ROBERTO, ROCCHI MORENO, ROCCHI LUIGI, MONI ISA, PAOLINETTI PIETRO E PAOLINETTI MARIETTA, PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, NELL’AREA POSTA IN VIA DELLA CHIESA, FRAZIONE MARLIA.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno

avanti a me

sono personalmente comparsi i Sigg. :

- 1) Dirigente del Settore Servizi alla città del Comune di Capannori Arch.
- 2) **NANNIZZI DANTE** nato a Lucca il 12.03.1960 e residente in Lucca frazione Carignano via corte Buchignani n.191, C.F. NNN DNT 60C12 E715A,
- 3) **SERRA SIMONA** nata a Lucca il 29.08.1978, residente in Lucca frazione di S.Michele di M.no via di Mammoli n.1283, C.F. SRR SMN 78M69 E715J,
- 4) **GRASSI GRAZIA** nata a Lucca il 23.01.1962, C.F. GRS GRZ 62A63 E715T, coniugata con il sig.
- 5) **MARTINELLI ROBERTO GIOVANNI** nato a Lucca il 26.07.1961, C.F. MRT RRT 61L26 E715J, ambedue residenti in Capannori Marlia via del Monumento n.12
- 6) **ROCCHI MORENO** nato a Capannori il 08.04.1954 ed ivi residente in frazione di Marlia via del Fanucchi 20 C.F. RCC MRN 54D08 B648A
- 7) **ROCCHI LUIGI** nato a Capannori il 07.10.1953 e residente a Vignola via G.Boccaccio 56, C.F. RCC LGU 53R07 B648L.
- 8) **MONI ISA** nata a Capannori il 28.02.1964 ed ivi residente in frazione di Marlia via di Cortinella 25, C.F. MNO SIA 64B68 B648G,
- 9) **PAOLINETTI PIETRO** nato a Capannori il 18.02.1947 ed ivi residente in frazione di Marlia via del Parco 11, C.F. PLN PTR 47B18 B648Z,
- 10) **PAOLINETTI MARIETTA** nata a Capannori il 05.08.1951 ed ivi residente in frazione di Matraia via di Vergaia 23, C.F. PLN MTT 51M45 B648L

I Signori comparenti, aventi i requisiti di Legge, della cui identità io Notaio 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 32 particelle 1961- 1890, 1217-1557, 1482-1483-1128-1218, 2257-2258, 615-614-

613, 611-612, per una estensione totale di mq. 27.600,00 circa così come risulta dalla tavola n° 1 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 come zona omogenea “a prevalente destinazione residenziale” sottoposta alle norme dell’art. 24 delle N.T.A. in cui gli interventi edificatori sono condizionati alla predisposizione di apposito piano di attuativo convenzionato;
- che i Sigg. Nannizzi Dante e Serra Simona, Grassi Grazia e Martinelli Roberto Giovanni, Rocchi Moreno, Rocchi Luigi, Moni Isa, Paolinetti Pietro e Paolinetti Marietta, costituitisi in CONSORZIO, come da atto ai rogiti del Notaio Gigliotti Concetta allegato, hanno proposto all’A.C. l’attuazione delle suddette previsioni del Regolamento Urbanistico mediante Piano Attuativo convenzionato redatto dallo studio Arch. Roberta Treggi ed Ing. Gino Salmoni -
- che il suddetto Piano Attuativo è stato approvato unitamente alla presente convenzione, con delibera di Consiglio Comunale n°, esecutiva;
- che i Sigg. di cui sopra, costituitisi in CONSORZIO, hanno dichiarato di assumersi tutti gli impegni previsti nel presente schema di convenzione, per se stessi ed i loro aventi causa;
- che i sig.ri di cui sopra, costituitisi in CONSORZIO, fanno presente all’Amministrazione Comunale, che ne prende atto, di partecipare alla suddetta convenzione in proporzione millesimale rispetto al terreno di loro proprietà inserito nel P.A. sopra citato e più precisamente:
 - Comparto A:
 - alla sig.ra Moni Isa per il 33,8%;
 - al sig. Martinelli Roberto per il 33,1%;
 - alla sig.ra Grassi Grazia per il 33,1%;
 - Comparto B:
 - al sig. Nannizzi Dante per il 50,0%;
 - al sig.ra Serra Simona per il 50,0%;
 - Comparto C:
 - al sig. Rocchi Luigi per il 46,9%;
 - al sig. Rocchi Moreno per il 39,7%;
 - alla sig.ra Paolinetti Marietta per il 6,7%;
 - al sig. Paolinetti Pietro per il 6,7%.
- Che sarà ceduta gratuitamente al Comune di Capannori l’area rappresentata dai mappali di complessivi mq....., da parte dei proprietari sig....., area che il comune stesso destinerà a PARCO PUBBLICO e PARCHEGGIO PUBBLICO realizzando il tutto a sua cura e spesa, provvedendo anche alla sua manutenzione.
- Che il principio fondamentale della perequazione consiste nell’attribuzione omogenea dei diritti edificatori di tutti gli interessati nel Piano di Perequazione,
- Che pertanto, in conseguenza della cessione dell’area di cui sopra, i lotti edificabili costituenti le Unità Minime di Intervento, previste nel piano, sono stati riconfigurati come da elaborati grafici del Piano Attuativo stesso, tra tutti gli aventi diritto aderenti al Piano di Perequazione.
- Che la sig.ra Moni Isa costituirà, con apposito atto registrato e trascritto da stipulare con le tempistiche meglio descritte all’art.3, servitù di passo con qualsiasi mezzo, a favore del Comune di Capannori su di una piccola porzione di terreno di sua proprietà’ posta tra la via dei Biccelli ed il limite dell’ambito di Perequazione e precisamente su porzione dei mappali per consentire l’accesso dalla via dei Biccelli al comparto “A”
- Che il sig. Nannizzi Dante e la sig.ra Serra Simona, costituiranno, con apposito atto registrato e trascritto da stipulare con le tempistiche meglio descritte all’art.3, servitù di passo con qualsiasi mezzo, a favore del Comune di Capannori su di una striscia di

mt..... su porzione del mappale..... per consentire l'accesso dalla via della Chiesa al comparto "B".

- 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 formi 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°, esecutiva.

ART. 3

Opere di urbanizzazione

I Titolari del Piano, in relazione a quanto previsto dall'art. 28 della Legge 17.08.1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni, dall'art. 115 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 previste nel Piano Attuativo nella misura indicata nelle tavole di progetto allegata alla Delibera di C.C. del di approvazione del Piano Attuativo e costituite da :

Tav..... N.....
Tav..... N.....
Tav..... N.....

e riguardanti le seguenti tipologie di opere :

- strade e relative pertinenze pubbliche
- percorsi pedonali
- marciapiedi pubblici
- parcheggi pubblici
- fognatura pubblica acque bianche
- spazi di verde pubblico
- illuminazione pubblica
- acquedotto pubblico
- ecc.....

I Titolari del Piano assumono il ruolo di stazione appaltante ai fini dell'individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione e della sua realizzazione, ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 50/2016 Codice dei Contratti Pubblici

Le disposizioni del presente articolo sono da intendersi riferite a ogni singolo comparto, pertanto il rilascio dei permessi a costruire dei fabbricati residenziali è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione riferite solo al relativo comparto, secondo le condizioni e modalità di seguito indicate.

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 progetto delle opere di urbanizzazione dovrà preventivamente acquisire il parere favorevole obbligatorio dell'Ufficio reti-viabilità

Gli elaborati progettuali da allegare al Permesso di Costruire, dovranno essere conformi alla documentazione allegata alla Delibera C.C..... del di approvazione del Piano Attuativo, salvo eventuali rappresentazioni di dettaglio.

Direzione dei lavori

I titolari del Piano Attuativo dovranno 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 dei titolari del Piano Attuativo, comprese eventuali varianti in corso d'opera che si rendessero necessarie 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 degli impianti tecnologici ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n°37.

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

Responsabile unico del procedimento

Entro l'avvio della procedura di affidamento lavori i richiedenti il Piano Attuativo devono nominare 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, c.65 e 67, della L.266/2005) 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 ss.mm.);
- 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 445/2000, 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.

Nomina del collaudatore

La nomina del tecnico incaricato alla redazione del certificato di collaudo, dovrà essere approvata dal Dirigente del Settore 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.

Il tecnico incaricato del collaudo 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.

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 D.Lgs. 50/2016 Codice dei Contratti Pubblici e sono a totale e completo carico della parte privata, nel rispetto degli elaborati tecnici approvati e delle norme contenute nella presente convenzione.

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. 81/2008 e ss.mm.ii..

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. In caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto, o deficienza della quantità o qualità dei materiali, può essere ordinata 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.

Il Direttore dei Lavori, in caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto, o deficienza della quantità o qualità dei materiali, eseguirà una relazione dettagliata al Dirigente del Settore “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.

Esecuzione delle Opere Urbanizzazione primaria

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria prevede la realizzazione secondo il progetto allegato alla Delibera C.C..... del di approvazione del Piano Attuativo e dei documenti allegati al Permesso di Costruire, delle seguenti opere

a) rete di fognatura acque bianche;

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.

- b) opere stradali, marciapiedi, spazi per i porta rifiuti solidi urbani e parcheggi, cordatura laterale, completamento delle stesse con strato di usura finale e pavimentazione dei marciapiedi
- c) rete dell'impianto idropotabile
- d) spazi di verde pubblico (cordatura ecc..., tubazione corrugata sotterranea per l'illuminazione pubblica e quanto sia previsto nel sottosuolo di tale area...) messa a dimora di piante di alto fusto, semina del tappeto erboso, realizzazione di eventuali camminamenti pedonali, spazi di sosta e messa in opera dello specifico arredo urbano;
- e) impianto di irrigazione automatico per gli spazi a verde pubblico;
- f) impianto di illuminazione pubblica: canalizzazione, fornitura e posa in opera di punti luce (lampioni), armatura, apparecchi luminosi ed allacciamenti necessari a rendere funzionante la pubblica illuminazione; cabine allacciamento all'utenza pubblica;

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 competente del Comune di Capannori, e degli eventuali Enti coinvolti, ed il rilascio del Permesso di Costruire;
- rete di fognatura acque bianche, sistemi di stoccaggio acque piovane con regolazione del deflusso 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.
- (qualora sia previsto l'attraversamento dell'area di uso pubblico): 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;
- impianto di irrigazione automatico per gli spazi a verde pubblico;
- 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 delle servitù di passaggio a favore del Comune di Capannori sulle aree private per consentire l'accesso pubblico alla viabilità interna all'ambito e al 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 e idrica dovranno essere costruite d'intesa con i rispettive Amministrazioni di competenza.

Questa fase dovrà essere completata nel periodo massimo di 18 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 Settore "Servizi alla Città" apposito certificato di collaudo in corso d'opera, redatto dal professionista incaricato.

Il mancato rispetto dei termini suddetti, comporterà l'immediata impossibilità di rilasciare il Permesso di costruzione dei fabbricati previsti, e il mancato riscatto della garanzia prevista per l'esecuzione delle opere.

2) A seguito del rilascio del certificato di collaudo in corso d'opera, 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;
- 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;
- realizzazione della segnaletica orizzontale stradale (*strisce delimitanti gli stalli di sosta nel parcheggio, delimitazione della carreggiata e delle corsie stradali, passaggi pedonali, e quanto previsto dal Codice della Strada*);
- 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, c.9 del D.Lgs 50/2006.

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 collaudo da parte del professionista incaricato.

Il mancato rispetto dei termini suddetti, comporterà l'immediata impossibilità di rilasciare il Permesso di costruzione degli immobili non ancora rilasciati, e il mancato riscatto della garanzia prevista per l'esecuzione delle opere. 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 è stata conclusa e collaudata l'esecuzione delle lavorazioni previste nella seconda fase.

Collaudo

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

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.

Sanzioni

In caso di grave negligenza o fatti gravi in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, il Dirigente del Settore "Servizi alla Città" può richiedere ai titolari del Piano Attuativo,

l'allontanamento dell'impresa esecutrice dal cantiere. In questo caso verrà incamerata la polizza fidejussoria o la garanzia bancaria, per la somma necessaria al completamento delle opere e/o alla regolarizzazione delle stesse, qualora fossero riconosciuti errori e diversa qualità delle opere progettate; a tale scopo dovrà essere elaborata una perizia estimativa per il completamento delle opere, da parte del tecnico collaudatore.

Qualora allo scadere del termine per l'ultimazione delle opere, le stesse risultassero incompiute o realizzate in difetto al progetto approvato, il Dirigente del Settore "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; a tale scopo dovrà essere elaborata una perizia estimativa per il completamento delle opere, da parte del tecnico collaudatore.

Nella perizia estimativa sarà compresa anche la notula professionale del tecnico progettista delle opere di completamento, della nuova direzione dei lavori, del collaudo in corso d'opera e di quanto necessario per la regolare conclusione e collaudabilità delle opere.

Le opere da completare saranno affidate tramite appalto pubblico, a norma delle vigenti discipline, a una nuova impresa selezionata ai sensi del D.Lgs 50/2006.

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.

Cessione delle aree

Tutte le opere pubbliche elencate nei precedenti articoli, dovranno essere gratuitamente cedute 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 ai titolari del Piano Attuativo la documentazione tecnico-catastale per la cessione al Comune delle aree interessate dalla presenza delle opere di urbanizzazione.

Saranno a carico dei titolari del Piano Attuativo 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.

ART. 4

Il rilascio del Permesso 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° del

Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria, come risultante dal progetto esecutivo e computo metrico sia inferiore a quelli delle tabelle per la zona urbanistica interessata, anche in conseguenza di opere già realizzate da parte dell'Amministrazione Comunale, la differenza dovrà essere corrisposta al Comune.

ART. 5

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, raccolta rifiuti ecc...) i titolari del Piano Attuativo consegnano polizza fidejussoria assicurativa o bancaria contratta con la Compagnia di Assicurazioni....., agenzia di, stipulata in datae 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 polizza fidejussoria assicurativa o bancaria 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 polizza fidejussoria assicurativa o bancaria 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, previo atto di assenso del Comune.

Sanzioni

La mancata realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione o parte di esse, la non corretta esecuzione a regola d'arte e la non conformità delle stesse al progetto approvato comporterà la mancata restituzione della polizza fideiussoria.

Qualora i titolari del Piano Attuativo, nonostante l'invito dell'A.C. ad adempiere nel merito delle stesse, secondo i termini descritti all'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 l'importo assicurato, nella quantità descritta all'art. 3, 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 o bancaria, avverrà, oltre che dopo l'approvazione del collaudo, 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 opere pubbliche e al 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.

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 alla presentazione di una nuova in sostituzione della precedente.

I titolari del Piano Attuativo dovranno costituire un condominio, 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.

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 opere pubbliche 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 il mancato rilascio del permesso di costruire delle Unità Immobiliari, e 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

I titolari del Piano Attuativo si impegnano formalmente alla manutenzione ordinaria e straordinaria a cura e spese proprie, di tutti gli impianti a corredo dell'arredo esterno e delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza del Piano Attuativo e più precisamente:

- a) manutenzione del verde pubblico 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 condominiali e di uso pubblico, 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 nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse verrà trasferito a carico del Comune dopo l'avvenuta cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria.

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, sarà ostativa allo svincolo della polizza.

ART. 8

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. 9

I titolari del Piano Attuativo 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 collaudo 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. 10

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 dei titolari del Piano Attuativo.

Le spese di tutti gli atti di cessione all'Amministrazione Comunale previsti dalla presente convenzione, saranno a carico dei titolari del Piano Attuativo o loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Ai soli fini fiscali si dichiara che l'importo della presente convenzione è determinato in E.....pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione primaria, come risulta dal progetto allegato alla Delibera C.C. n... del di approvazione del Piano Attuativo.

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

ART. 11

La risoluzione di qualunque controversia che dovesse insorgere tra il Comune e i titolari del Piano Attuativo, è devoluta al Giudice Ordinario. Il foro competente è quello di Lucca. E' quindi escluso il ricorso all'arbitrato.

ART. 12

Il Comune di Capannori, ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii., 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.