



COMUNE DI MONTEVARCHI  
Provincia di Arezzo

C O P I A    D I    D E L I B E R A Z I O N E    D E L    C O N S I G L I O  
C O M U N A L E

N. 68 Del 27.06.2007.I.E.

**OGGETTO:    MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DELLO  
"SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE  
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE" – APPROVATO CON  
DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 76 DEL 17.02.1973.**

*L'anno DUEMILASETTE, il giorno VENTISETTE del mese di GIUGNO alle  
ORE 15,00 nella Sala Comunale si è riunito il Consiglio Comunale convocato nei modi di  
legge.*

	Presenti	Assenti
1) VALENTINI GIORGIO Sindaco	X	
2) TADDEUCCI LUCIANO Consigliere	X	
3) BROGI STEFANO	X	
4) FABIANO PIERLUIGI	X	
5) MONICOLINI GIANLUCA	X	
6) NERI FRANCESCA	X	
7) BIONDINI SABRINA	X	
8) SALVINI TOMMASO	X	
9) FORCONI TIZIANO	X	
10) DONATI CLAUDIO	X	
11) RICCI PAOLO ANTONIO		X
12) FEI SILVANO	X	
13) CORDELLI VALDEMARO	X	
14) ROSAI RENZO	X	
15) MONACI FABIO	X	
16) BUCCIARELLI CRISTINA	X	
17) BENINI ELISABETTA	X	
18) ZADI CATIA	X	
19) BUCCI LUCIANO	X	
20) TORZINI FELICE	X	
21) GHINASSI PIETRO	X	
<b>TOTALE</b>	<b>20</b>	<b>1</b>

Presiede l'adunanza il Sig. Monicolini Gianluca nella sua qualità di **Presidente**; partecipa il **Segretario Generale** Dott. **GIACOMO SANTI** incaricato della redazione del verbale.

Sono presenti, senza diritto di voto, gli assessori comunali: Grassi Moreno, Rossi Giovanni, Mantovani Emilio, D'Elia Paolo e Acciai Nadia.



**COMUNE DI MONTEVARCHI**  
Provincia di Arezzo

**PARERE SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

Argomento da iscriverne al punto 68 del registro generale delle deliberazioni del C.C. all'o.d.g. nella seduta del 24/06/2007

**OGGETTO:** Modifiche ed integrazioni dello "Schema di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.76 del 17.02.1973.

Il proponente:

Il responsabile  
servizio governo del territorio, progetti strategici, sit  
Arch. Domenico Scarscia



data 04.06.2007

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

Il dirigente  
settore urbanistica e pianificazione del territorio  
Arch. Stefania Fanfani



data 04.06.2007

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **Premesso che:**

- la delibera del C.C. n.76 del 17.02.1973 stabiliva *"criteri per la determinazione degli oneri da porre a carico dei proprietari per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai servizi pubblici"* a seguito della modifica dell'art.28 della L.1150/1942 ad opera dell'art.8 della L.765/1967;
- all'interno della stessa delibera veniva tracciato uno schema di convenzione tipo per le "Lottizzazioni di aree";

**Ritenuto** di rivedere integralmente lo schema di convenzione vigente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di privati per le problematiche che si determinano al momento della presa in carico da parte del comune delle opere realizzate come meglio esplicitato nella relazione allegata alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale;

**Ritenuto opportuno** inserire nello "schema di convenzione" parti opzionali o da eliminare in relazione alla consistenza o alla tipologia delle opere di urbanizzazione da realizzare per le quali sia giudicato conveniente procedere alla loro realizzazione contestualmente alla realizzazione degli edifici;

**Vista** la L.1150/1942;

**Vista** la L.765/1967;

**Vista** la L.10/1977;

**Visto** il D.P.R.380/2001;

**Vista** la L.R.1/2005;

**Vista** la Del.C.C.76/1973;

**Visto** il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio del Comune di Montevarchi

**Visto** il parere favorevole espresso a maggioranza dalla C.A.T.LL.PP nella seduta del 12.06.2007 che ritiene si debba prescrivere nel Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione l'obbligo di uno o più sopralluoghi da parte dei tecnici dell'Amministrazione comunale durante i lavori delle stesse;

**Vista** la Relazione allegata quale parte integrante e sostanziale;

**Visto** lo "Schema di convenzione" allegato che costituisce parte integrante e sostanziale;

**Visto** il parere favorevole del Dirigente del Settore Urbanistica e Programmazione del Territorio in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.leg. 267/2000;

Visto il seguente Esito della votazione, espressa per alzata di mano: Presenti 20 – Assenti 1 (Ricci); Voti Favorevoli 18 – Astenuti 2 (Torzini, Ghinassi);

## **DELIBERA**

**Di approvare** lo "Schema di convenzione" allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

**Di dare atto** che lo "Schema di convenzione" allegato ed approvato con il presente atto, sostituisce lo *schema di convenzione allegato alla delibera del C.C. n. 76 del 17.02.1973*;

**Di inoltrare** copia della presente deliberazione al Settore urbanistica e Programmazione del Territorio per quanto di competenza.

## RELAZIONE

L'esigenza di rivedere integralmente il sistema oggi vigente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di privati, afferenti piani attuativi o interventi diretti, deriva dalle evidenti problematiche che si determinano al momento della presa in carico da parte del comune delle opere realizzate.

Per meglio chiarire i motivi che inducono questa Amministrazione ad intervenire sulle modalità attuative delle opere di urbanizzazione occorre mettere in evidenza il quadro generale di riferimento che riguarda sia lottizzazioni degli anni '80 e '90, sia piani attuativi di più recente adozione.

Il problema, fino a qualche anno fa, era rimasto sommerso, ovvero le opere venivano più o meno concluse, ma il procedimento, in molti casi, non veniva terminato con la prevista cessione delle opere alla amministrazione comunale. La passata amministrazione, sollecitata su questo argomento, che provoca non pochi problemi da un punto di vista gestionale, ha richiesto a questo settore di fare una ricognizione sullo stato dell'arte delle lottizzazioni ormai concluse da tempo. La verifica ha messo in evidenza problemi di varia natura che impediscono il passaggio delle aree e delle opere alla Amministrazione comunale. Negli ultimi tre anni sono state spese molte energie da parte di questo settore nel cercare di concludere i procedimenti che risalgono agli anni '80 e '90, il più delle volte senza esiti positivi. Le opere di fatto sono concluse, ma presentano problemi di carattere catastale, difformità rispetto ai permessi di costruire, anche se non sostanziali, degrado delle finiture delle opere stesse, considerata la loro vetustà. Il più delle volte risultano ancora efficaci le polizze fidejussorie a suo tempo attivate a garanzia della corretta esecuzione delle opere, ma escutere la polizza nei casi fin qui indagati significherebbe attivare procedure lunghe e sproporzionate rispetto all'oggetto del contendere con un notevole dispendio di energie da parte della Amministrazione Comunale nei confronti del privato inadempiente.

Il correttivo attivato nelle convenzioni più recenti, al fine di indurre gli operatori a portare a compimento le opere di urbanizzazione è stato quello di condizionare il deposito della agibilità o abitabilità al collaudo delle opere stesse. L'esito di questo provvedimento, che doveva porre rimedio all'annoso problema sopradescritto, ha visto il moltiplicarsi delle sanzioni (irrogate alle imprese) relative alle illegittime richieste di residenza da parte dei cittadini.

Definito dunque il contesto in cui attualmente si è costretti ad operare, occorre tentare di operare alcuni cambiamenti nello schema di convenzione attualmente vigente per porre rimedio alle problematiche sopra evidenziate.

Attualmente la realizzazione avviene in 2 fasi distinte, dopo il collaudo della prima fase è possibile rilasciare i permessi di costruire per la realizzazione degli edifici. Gli edifici vengono terminati, le opere di urbanizzazione no, o meglio, sono ultimate nella loro sostanza, ma il livello delle finiture è scarsamente curato. In particolare sono rilevabili le seguenti carenze:

*posa in opera delle pavimentazioni non corretta*

*cambi di materiale non curati*

*segnaletica stradale insufficiente*

*verde pubblico di scarsa qualità e non soggetto alla necessaria manutenzione*

senza voler entrare nel merito di non conformità al permesso di costruire rilasciato e talvolta di problemi di frazionamento delle aree oggetto di cessione.

Cosa succede oggi? Limitandosi a voler focalizzare il problema sulle nuove aree di trasformazione e non su quelle del passato, che presentano problemi di diversa e varia natura che non è conveniente affrontare in questa sede. Quel che succede nella gestione ordinaria è l'apertura di una lunga ed estenuante trattativa con coloro che hanno sottoscritto la convenzione per far sì che le opere raggiungano un livello di definizione tale da poter essere prese in carico dalla Amministrazione senza che la stessa si trovi nella condizione, il giorno successivo, di dover intervenire con la manutenzione delle stesse con un evidente danno economico a carico della Amministrazione..

La proposta, in sostanziale controtendenza, rispetto alla prassi attuale, impone la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, il loro collaudo e la loro presa in carico da parte del comune. Solo dopo l'avvenuto collaudo sarà possibile rilasciare i permessi di costruire per la realizzazione degli edifici.

Dopo la sottoscrizione del contratto di cessione gratuita delle aree sarà restituita la polizza fideiussoria riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Una novità, riguardante il verde pubblico è stata introdotta al fine di garantire una corretta esecuzione delle sistemazioni. Il collaudo delle sistemazioni a verde sarà effettuato da un dottore agronomo nominato dall'Amministrazione che verifichi la corretta esecuzione delle opere al momento del collaudo. Al fine di garantire il necessario attecchimento delle specie vegetali è stato introdotto, a carico della parte privata l'onere dell'attivazione di una ulteriore polizza fideiussoria che copra l'importo totale delle sistemazioni effettuate oltre che gli oneri di manutenzione per 2 interi cicli vegetativi, al termine dei quali sarà effettuata una ulteriore verifica da parte del collaudatore. Sulla base degli esiti della verifica sarà restituita la polizza a garanzia.

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli edifici sarà condizionato al pagamento del suolo pubblico, qualora l'area di cantiere interessasse la viabilità pubblica (debitamente abbattuto viste le condizioni in cui si opera), e al versamento della cauzione prevista ai sensi del "Regolamento per il rilascio delle autorizzazioni di manomissione del suolo pubblico" approvato delibera G.C.167 del 29.06.2005

La viabilità, l'illuminazione, i parcheggi ecc. saranno aperti al pubblico solo al momento in cui il primo lotto sarà ultimato e sarà depositato il relativo certificato di abitabilità/agibilità.

Rispetto al testo attualmente in vigore si è ritenuto opportuno integrare l'articolo dedicato all'allestimento del cantiere, sistematizzando procedure che sono in realtà già una consuetudine almeno per quanto concerne gli interventi più consistenti introducendo i riferimenti normativi attualmente vigenti.

Tutte le novità fin qui introdotte riguardano essenzialmente lo schema di convenzione a corredo dei piani attuativi o di interventi edilizi diretti di una certa consistenza dove comunque si operano trasformazioni sostanziali rispetto alle condizioni iniziali del suolo esistente. Lo schema prevede inoltre parti opzionali o da eliminare qualora le opere di

urbanizzazione da realizzare siano minimali o per le quali sia giudicato conveniente procedere alla loro realizzazione contestualmente alla realizzazione degli edifici. Si tratta in sostanza di parcheggi pubblici o brevi tratti di strada ad uso esclusivo del nuovo edificio o di situazioni complesse (aree di recupero) in cui risulta impossibile nella esecuzione scindere la realizzazione delle opere di urbanizzazione da quella degli edifici.

Montevarchi, 04.06.2007

Servizio Governo del Territorio e Progetti strategici, SIT  
Il responsabile  
arch. Domenico Serascia



Settore Urbanistica e Programmazione del territorio  
Il dirigente  
arch. Stefania Fanfani



## SCHEMA DI CONVENZIONE

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, AI FINI DELLA EDIFICAZIONE DELLA ZONA POSTA IN COMUNE DI MONTEVARCHI, SOTTOPOSTA DAL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO A PIANO ATTUATIVO / INTERVENTO DIRETTO .....

Repubblica Italiana

L'anno duemila....., il giorno ..... del mese di ..... in Montevarchi, nei locali del Comune, posti in piazza Varchi, dinanzi a me Dott. Notaio ....., iscritto nel ruolo del distretto notarile di ....., sono personalmente comparsi i signori:

A) ....., nat... a ..... il ..... domiciliat... per la carica presso il Palazzo Comunale, ..... quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Dirigente del Settore Urbanistica e Programmazione del Territorio del Comune di Montevarchi, perciò in qualità di rappresentante legale del Comune, P.IVA: 00177290517, al presente atto legittimat... e nell'esercizio dei poteri di rappresentanza conferiti ai sensi dell'art. 107 e seguenti D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nonché dall'art. 83 dello Statuto del Comune di Montevarchi con riferimento alle delibere del Consiglio Comunale .....

B) ..... nat... a ..... (.....) il ..... e residente in ....., via ....., C.F. ...., in qualità di ..... della ....., con sede in ....., via ....., partita IVA .....

C) .....

D) .....

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come "Comune" e i signori indicati alle lettere B), C), D),... saranno indicati come "la parte privata".

Le parti di cui in epigrafe hanno verificato, convenuto e pattuito quanto segue:

- sono di proprietà del Sigg.ri ....., immobili individuati catastalmente foglio n° ....., mappale n° .....
- sono di proprietà del Sigg.ri ....., immobili individuati catastalmente foglio n° ....., mappale n° .....



- sono di proprietà del Sigg.ri ....., immobili individuati catastalmente foglio n°....., mappale n° .....
- sono di proprietà del Sigg.ri ....., immobili individuati catastalmente foglio n°....., mappale n° .....

I componenti dichiarano in premessa:

1) che il Piano Strutturale è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.95 del 30.09.2002;

2) che il Regolamento Urbanistico è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 09.01.2004;

...) che il Regolamento Urbanistico vigente prevede la scheda norma per l'Area di ..... / Lotto libero di completamento LL\_..... disciplinata/o dall'art. .... delle NTA .....

...) che in data ..... atti prot.n..... è stato presentato il Piano /Progetto ..... a firma ..... con sede in ..... relativo all'Area di ...../ Lotto libero di completamento LL\_.....;

*opzione ...)* che a seguito della presentazione del Piano ..... è stata predisposta, dal Servizio Governo del territorio, Progetti strategici, SIT, Variante contestuale al Regolamento Urbanistico riguardante .....

...) che nella scheda norma ...../ Lotto libero di completamento LL\_....., si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione indispensabili ad un corretto sviluppo dell'ambito oggetto dell'intervento che "dovranno essere obbligatoriamente realizzate dai soggetti dell'intervento" ai sensi dell'art. 58.2.1 del vigente R.U. e della L.R. 1/2005;

...) che il Piano / Progetto..... è composto dai seguenti elaborati:

- relazione .....
- .....
- tavole;
- .....

...) che il Piano / Progetto..... è stato sottoposto all'esame della Conferenza dei Servizi in data ....., che ha espresso parere .....

...) che il Piano / Progetto ..... prevede:

- la realizzazione di edifici ..... per una Superficie utile lorda (Slu) pari a mq.....;
- la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione per una superficie complessiva pari a mq.....:
- strade mq.....;
- parcheggi pubblici mq.....;
- verde pubblico mq.....;

salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del tipo di frazionamento;

*opzione ...)* che in data ..... il Piano Attuativo è stato esaminato dalla Commissione Assetto del Territorio e Lavori Pubblici, in data ..... che ha espresso parere .....

*opzione ...)* che in data ..... il Piano Attuativo nonché la contestuale variante al Regolamento Urbanistico sono stati esaminati dalla Commissione Assetto del Territorio e Lavori Pubblici, in data ..... che ha espresso parere .....

...) 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 e quelle destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, nonché le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo;

...) che ai sensi della delibera del Consiglio Comunale n.104 del 23.11.2006, che disciplina i criteri per l'attuazione dell'art.28 della L.1150/1942, il corrispettivo per la mancata cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria è pari a €..... (.....). Il versamento di tale importo è stato effettuato presso la Tesoreria Comunale in data..... con bolletta n. ....;

*opzione ...)* che ai sensi della delibera del Consiglio Comunale n.104 del 23.11.2006, che disciplina i criteri per l'attuazione dell'art.28 della L.1150/1942, il corrispettivo per la mancata cessione delle aree delle opere di urbanizzazione primaria e per la loro realizzazione è pari a €..... (.....) e il corrispettivo per la mancata cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria è pari a €..... (.....) per un importo complessivo pari a €..... (.....). Il versamento di tale importo è stato effettuato presso la Tesoreria Comunale in data..... con bolletta n. ....;

...) che ai sensi dell'art.127 della L.R.1/2005, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano ....., nonché l'allacciamento delle stesse a quelle esistenti, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune, saranno realizzate 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 le opere di urbanizzazione previste nel Piano / Progetto ..... da realizzare a cura della "parte privata" le seguenti:

- sistemazione aree a verde pubblico e piazze;
- viabilità e parcheggi pubblici;
- pubblica illuminazione;
- segnaletica stradale;
- rete di smaltimento acque nere e bianche;
- rete idrica;
- rete distribuzione energia elettrica;
- rete distribuzione gas metano;
- canalizzazione telecomunicazioni;
- canalizzazione energia elettrica;
- allacciamenti delle infrastrutture previste a quelle esistenti;

...) che l'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, individuate dal Comune e previste nel Piano / Progetto ....., risultano come da computo metrico estimativo, redatto ai sensi della Delibera della G.C.n.96 del 21.04.2005, pari ad €..... (.....);

...) che al termine della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le stesse dovranno essere contabilizzate dalla Direzione dei Lavori secondo le norme di cui al D.P.R. 21/12/1999 n.554 e successive modificazioni ed integrazioni;

...) che le opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, dovranno essere completamente ultimate e collaudate;

...) che nel caso in cui l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, risultante dalla contabilità finale,

sia inferiore a quello dovuto al Comune, relativo agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, sarà effettuato conguaglio dell'importo eccedente, da versare secondo le modalità previste dalla normativa vigente;

...) che nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della parte privata;

*opzione ...)* che il Piano ..... è stato adottato dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.69 della L.R. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, con deliberazione n....., del ..... ed approvato dallo stesso con deliberazione n..... del .....

*opzione ...)* che il Piano ..... nonché la contestuale Variante (n.....) al Regolamento Urbanistico sono stati adottati dal Consiglio Comunale, ai sensi degli artt.16,17 e.69 della L.R. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, con deliberazione n....., del ..... ed approvati dallo stesso con deliberazione n..... del .....

Quanto sopra premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti convengono e stipulano quanto segue:

- il Comune di Montevarchi, e per esso il suo legale rappresentante ....., autorizza "la parte privata" all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano /Progetto ..... necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, salvo conguaglio se del caso;
- "la parte privata" si impegna, per se, successori ed aventi causa:
  - o alle esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano ....., necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, salvo conguaglio se del caso, alla loro completa realizzazione e al loro funzionamento qualunque sia l'importo;
  - o alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, nei modi previsti, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici;
- le opere di urbanizzazione primaria, oggetto della presente convenzione, sono evidenziate con campitura "rossa", nella planimetria allegata alla stessa sotto la lettera "A";

Inoltre i signori ..... si impegnano, per se, successori ed aventi causa, a quanto di seguito stabilito.

**ART. .... definizione delle opere da realizzare e cedere al Comune**

Tutte le aree di proprietà destinate ad opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto approvato, contraddistinte con campitura "rossa", nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B" per una superficie complessiva pari a:

- strade mq. ....;
- parcheggi pubblici mq.....;
- verde pubblico mq.....;

salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del tipo di frazionamento, una volta ultimate e collaudate, dovranno essere cedute al Comune gratuitamente.

**opzione ART. .... definizione delle opere da realizzare che rimarranno private di uso pubblico**

*Tutte le aree di proprietà destinate ad opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto approvato, contraddistinte con campitura "gialla", nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "C" per una superficie complessiva pari a:*

- strade mq. ....;
- parcheggi pubblici mq.....;
- verde pubblico mq.....;

*salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del tipo di frazionamento, una volta ultimate e collaudate, dovranno rimanere private di uso pubblico con la manutenzione a carico perpetuo della "parte privata" e suoi aventi causa.*

**ART. ... titolo abilitativo, modalità di attuazione e tempi di realizzazione delle opere e degli interventi edificatori**

Verranno rilasciati distinti permessi di costruire, per le opere di urbanizzazione primaria e per la realizzazione degli edifici, dovendosi intendere che, in ogni caso, i permessi di costruire per la realizzazione degli edifici verranno rilasciati a seguito dell'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. ....

*opzione ... (in caso di interventi diretti con opere di urbanizzazione ed edifici strettamente correlati il precedente periodo viene sostituito con il seguente:*

*Verrà rilasciato un unico permesso di costruire che comprenda sia le opere di urbanizzazione primaria che la realizzazione degli edifici.*

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate secondo gli elaborati grafici allegati al progetto approvato, firmati per accettazione dalla ditta esecutrice dei lavori e dalla Direzione dei Lavori, secondo le modalità di cui allo schema di convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in un'unica fase e la loro esecuzione dovrà avvenire comunque entro anni ..... dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori.

**ART. ... disposizioni per il cantiere**

Durante l'esecuzione delle opere, l'area interessata dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme proprie dei cantieri. In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile dovrà essere installato a cura degli interessati, cartello segnaletico indicante gli estremi del permesso di costruire, il nominativo dei proprietari, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, ed ogni altro soggetto che intervenga a qualsiasi titolo nella realizzazione delle opere della presente convenzione.

Prima dell'inizio dei lavori, si dovrà produrre una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti prodotti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti (attivi e/o passivi), con riferimento a:

- inquinamento acustico;
- inquinamento da vibrazioni;
- inquinamento atmosferico (con particolare riferimento alla diffusione di polveri).

Lo studio dovrà riguardare sia l'organizzazione interna del cantiere che la viabilità di servizio, riferendosi pertanto agli impatti prodotti nei confronti dell'abitato dalle lavorazioni e dall'uso di mezzi d'opera, e a quelli dovuti al traffico indotto ed alla viabilità di cantiere.

Si dovranno eventualmente adottare in proposito specifici interventi "attivi" (finalizzati alla riduzione delle emissioni alla fonte) e/o "passivi", atti alla mitigazione dell'impatto acustico ed atmosferico ai ricettori individuati come sensibili. In particolare dovrà essere posta specifica attenzione alla mitigazione dell'impatto sulla viabilità ordinaria interessata dal traffico indotto, garantendo livelli qualitativi elevati relativamente alle componenti rumore, vibrazioni, diffusione di inquinanti e di polveri.

In fase di cantierizzazione si dovrà comunque garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico (L.447/1995, D.P.C.M. 14.11.1997, L.R.89/1998, "Regolamento per la disciplina delle attività rumorose" – Del.C.C.n.85 del 14.09.2005) e di inquinamento atmosferico (D.P.C.M. 28.03.1983, D.P.R.203/1988).

Per quanto concerne l'impatto acustico, qualora si preveda il superamento dei limiti previsti dalle normative vigenti, si dovrà inoltrare a questa Amministrazione, prima dell'inizio dei lavori, regolare istanza ai sensi del Titolo II, sezione 1 "Cantieri edili, stradali e assimilabili" del suddetto Regolamento.

#### **ART. ... criteri per la nomina del collaudatore delle opere**

"La parte privata" dovrà comunicare al Comune la data di inizio dei lavori, e dovrà nominare a proprie spese un professionista abilitato quale collaudatore delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione, che verrà indicato dall'Amministrazione comunale.

"La parte privata", inoltre, dovrà nominare a proprie spese un professionista con laurea specifica quale collaudatore delle opere di verde pubblico previste dalla presente convenzione, che verrà indicato dall'Amministrazione comunale, il quale dovrà accertare la regolare esecuzione dell'impianto e l'ottimo stato vegetativo delle piante. Qualora a detta del suddetto professionista le piante necessitassero di subire rettifiche nell'impianto o essere eventualmente reimpiantate il relativo onere economico spetterà ai soggetti realizzatori.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere attuata sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (Settore Gestione del Territorio), che potrà impartire tutte quelle prescrizioni ed integrazioni che lo stato dei luoghi richiederà.

*N.B.: articolo da eliminare in caso di interventi di modeste dimensioni*

#### **ART.... Il collaudo delle opere: modalità e documenti obbligatori**

L'avvenuta realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere, e dopo constatazione della conformità delle stesse al progetto approvato, sarà certificata su richiesta degli Interessati, dall'Ufficio tecnico comunale, su relazione del Direttore dei Lavori e previo collaudo delle opere realizzate da parte dei competenti uffici comunali o altri enti. Tale certificazione sancirà l'idoneità delle opere all'uso cui sono destinate.

Alla richiesta di certificazione dovranno essere allegati:

1 – a firma della Direzione dei Lavori:

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

2 – Certificato di collaudo a firma di professionista abilitato diverso dal progettista e direttore dei lavori indicato ai sensi dell'art....

*opzione ... (In caso di interventi di modeste dimensioni per i quali non viene nominato il collaudatore delle opere ai sensi dell'art... il precedente punto 2 viene sostituito con il seguente:*

*2 – Certificato di collaudo a firma di professionista abilitato diverso dal progettista e direttore dei lavori.*

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

**ART. ... contabilità finale e conguaglio**

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere contabilizzate dalla Direzione dei Lavori secondo le norme di cui al D.P.R. 21/12/1999 n. 554 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, risultante dalla contabilità, sia inferiore a quello dovuto al Comune, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, sarà effettuato conguaglio dell'importo eccedente, da versare secondo le modalità previste per gli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione.

Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della "parte privata";

**ART. ... la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune**

Successivamente al collaudo dovrà essere effettuata la stipula dell'atto di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità previste dalla presente convenzione.

**ART. ... manutenzione delle opere di urbanizzazione dopo l'avvenuto collaudo e cessione delle opere**

L'onere della manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione viene trasferito a carico del Comune dopo l'avvenuto collaudo delle opere stesse.

L'onere della manutenzione straordinaria delle opere viene 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.

**ART. ... garanzie per la perfetta e completa esecuzione delle opere**

"La parte privata", per la perfetta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto approvato, prestano garanzia mediante polizza fidejussoria emessa in data ..... dalla ....., con polizza n....., dell'importo di €..... (.....).

Tale importo corrisponde all'importo previsto nel computo metrico estimativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto approvato, maggiorato del 40% (quarantapercento).

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'importo della garanzia fidejussoria versata non garantisca la completa



ultimazione delle stesse, l'Amministrazione comunale può richiedere l'integrazione della polizza fidejussoria valutata sulla base dei costi aggiornati.

Le parti danno atto che nel predetto contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna il fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui all'art.1944 del Codice Civile.

La polizza fidejussoria potrà essere totalmente svincolata soltanto ad avvenuta cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, secondo le modalità indicate all'art.... del presente atto.

#### **ART. ... garanzie per la manutenzione delle aree destinate a verde dopo l'avvenuta cessione**

"La parte privata" si impegna a sostenere la manutenzione ordinaria nonché la sostituzione – se necessaria – delle essenze vegetali per la durata di due cicli vegetativi a partire dalla data del collaudo delle opere di verde pubblico.

Per tale periodo la "parte privata" presterà polizza fidejussoria pari all'importo netto dell'intero onere di manutenzione e dell'intero prezzo delle essenze vegetali, secondo il computo metrico allegato al Piano Attuativo.

La polizza fidejussione ha durata fino allo scadere del periodo biennale di garanzia e dovrà contenere una clausola di validità protratta fino ad avvenuta verifica da parte del collaudatore delle opere di verde pubblico di cui all'art..... dell'avvenuto assolvimento degli oneri oggetto del presente articolo e potrà essere svincolata solo previa autorizzazione espressa del Comune.

Le parti convengono fin da ora che nel predetto contratto fidejussorio debba essere inserita la specifica clausola che impegna il fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui all'art.1944 del Codice Civile.

*N.B.: articolo da eliminare in caso di interventi di modeste dimensioni*

#### **ART. ... impegni del Comune**

Il Comune si impegna ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo / Progetto..... o ad esso correlati, con la massima sollecitudine.

Il Comune si impegna inoltre a provvedere, entro 15 giorni dalla richiesta del soggetto attuatore, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle opere di urbanizzazione, al fine di verificare lo stato di attuazione per procedere al collaudo delle stesse.

**ART. ... spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione**

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nessuna esclusa ed eccettuata, nonché quelle relative al rogito di cessione delle aree al Comune, registrazione, trascrizione, ecc., sono assunte dalla "parte privata".

**ART. ... disposizioni finali**

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, ancorché non ultimate, sono assoggettate all'allacciamento di analoghi servizi quanto ciò sia ritenuto necessario ed opportuno ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.

Nel caso che "la parte privata" o aventi causa non abbiano provveduto nel termine previsto dal permesso di costruire relativo alle infrastrutture primarie, alla completa ultimazione delle opere, l'Amministrazione comunale, previa intimazione con assegnazione del termine di due mesi, ha la piena facoltà di sostituirsi ai proprietari stessi alla esecuzione delle opere mancanti, avvalendosi della polizza fidejussoria senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei proprietari e con il pieno diritto di adire a vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria come sopra costituita.

Gli aventi causa delle proprietà richiedenti, a qualunque titolo, dovranno, entro sei mesi dal trasferimento della proprietà, rendere edotta l'Amministrazione comunale, indicando il proprio domicilio. Qualora il passaggio di proprietà avvenga "inter vivos" tale obbligo spetterà anche all'alienante.

Per quanto riguarda la cessione gratuita al Comune delle predette aree, viene richiesta espressamente l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla L.666/1943 oltre l'applicazione di eventuali più favorevoli benefici.

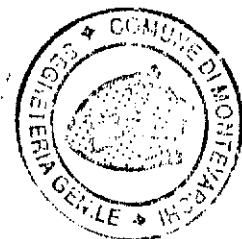
Il rappresentante del Comune prende atto delle obbligazioni sopradescritte ed assunte dai signori ....., dichiarando che dopo la produzione al Comune della copia autentica della presente convenzione, debitamente registrata e trascritta a cura della parte richiedente, verrà rilasciato il permesso di costruire relativo alle infrastrutture primarie, e dato inizio ai lavori previsti per l'attuazione della zona oggetto dell'intervento.

La presente convenzione si intende rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, in confronto ai quali il Comune deve essere lasciato completamente indenne sia dalla "parte privata" che dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e con l'obbligo da parte dei proprietari della aree oggetto dell'intervento, di risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione e dalla presenza delle opere di urbanizzazione oggetto del presente atto.

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa esplicito riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.

Letto e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
f.to Sig. Monicollini Gianluca



IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Dott. Giacomo Santi

Il sottoscritto sulla relazione del Messo Comunale, certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo Pretorio del Comune il **03 LUG. 2007** e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

LI **03 LUG. 2007**

F.to IL SEGRETARIO  
Dott. Giacomo Santi

Per copia conforme ad uso amministrativo.

LI

IL SEGRETARIO  
Dr. Giacomo Santi

.....

**La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 3 del T.U. ORDINAMENTO DEGLI EE.LL.**

Montevarchi, li **26 LUG. 2007,**

f.to IL SEGRETARIO GENERALE  
Dr. Giacomo Santi

per copia conforme ad uso amministrativo.

IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. Giacomo Santi

sf

**COMUNE DI MONTEVARCHI**

N. **009** R.P. REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il Messo Comunale Delegato del Segretario Comunale certifica che il presente atto è stato affisso all'Albo Pretorio di questo

Comune dal giorno **03 LUG. 2007** giorno **18 LUG. 2007**

comprensivo senza seguito di reclami ed opposizioni.

Montevarchi, li **23 LUG. 2007**.....

IL MESSO COMUNALE

