

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CAPANNORI E I  
SIGG.....RELATIVA  
ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ALL'INTERNO DEL  
PIANO ATTUATIVO ....., FRAZIONE .....

REPUBBLICA ITALIANA

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

- 1) Dirigente del Settore Assetto del Territorio
- 2) Sigg.....
- 3) .....
- 4) .....

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

- che sono proprietari delle aree contraddistinte al N.C.T. del Comune di Capannori nel Foglio.....mappali ..... per una estensione totale di mq. .... circa così come risulta dalla tavola n°.....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 sopraccitate come zona omogenea .....definita .....sottoposta alle norme dell'art. .... delle N.T.A. in cui sono consentiti interventi di edificazione previa predisposizione di apposito piano di attuativo convenzionato;
- che i Sigg. ...., hanno proposto all'A.C. l'attuazione delle suddette previsioni del Regolamento Urbanistico mediante Piano Attuativo convenzionato redatto dall'arch./ing.....;
- che il suddetto Piano Attuativo è stato approvato unitamente alla presente convenzione, con delibera di Consiglio Comunale n°97 del 14/12/2022 esecutiva;
- 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;
- che l'uso pubblico delle opere di urbanizzazione può essere garantito tramite l'acquisizione delle stesse al patrimonio comunale oppure tramite la costituzione di una servitù di uso pubblico, con manutenzione a carico dei privati (Cons. Stato n. 5372 del 2018);
- 

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°97 del 14/12/2022, esecutiva.

ART. 3

Opere di urbanizzazione

I Titolari del Piano, in relazione a quanto previsto dall'art. 28 della L.1150/42 e ss.mm.ii., e dall'art. 115 e dell'art.191 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 previste nel Piano Attuativo nella misura indicata nelle tavole di progetto allegate alla Delibera C.C. n°97 del 14/12/2022 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
  - pista ciclabile
  - ecc.....

- i Sigg. di cui sopra si obbligano inoltre alla realizzazione della pista ciclabile di progetto come individuata negli elaborati ed in accordo con l'amministrazione comunale, oppure in alternativa si obbligano al versamento di un contributo in merito alla quota dovuta per la realizzazione del tratto di pista ciclabile stesso, determinata, in base al C.M.E. considerato congruo dall'Ufficio Mobilità e reti con parere n.88/2022, in Euro 36.883;  
In entrambi i casi dovrà essere demolita la porzione di fabbricato necessaria alla realizzazione della pista ciclabile.

Per l'eventuale rateizzazione della cifra suddetta dovrà essere presentata idonea polizza assicurativa o fideiussione bancaria conforme agli artt. 22 e 23 del "Regolamento di applicazione del contributo inerente gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione" a favore di questo Comune e a garanzia degli importi dovuti con esclusione della prima rata e pagando nei termini sotto indicati:

<b>1° RATA</b>	€ 9.220,75	Alla presentazione della richiesta di Permesso a Costruire delle opere di urbanizzazione
<b>2° RATA</b>	€ 9.220,75	Entro 6 (sei) mesi dalla data di versamento della prima rata
<b>3° RATA</b>	€ 9.220,75	Entro 12 (dodici) mesi dalla data di versamento della prima rata
<b>4° RATA</b>	€ 9.220,75	Entro 18 (diciotto) mesi dalla data di versamento della prima rata

Il ritardato pagamento comporterà l'aumento del contributo suddetto in misura pari :

- al 10 per cento qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni
- al 20 per cento quando il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni
- al 40 per cento superato il termine precedente

In ogni caso il mancato pagamento dell'intero contributo comporterà l'immediata impossibilità di rilasciare il Permesso di costruzione dei fabbricati previsti.

In caso di monetizzazione, il rilascio del Permesso a Costruire delle opere di urbanizzazione è subordinato al pagamento della prima rata sopraindicata

- i sigg. di cui sopra si obbligano inoltre al versamento del corrispettivo della conversione monetaria di una quota di 191 mq degli spazi ad uso pubblico previsti nell'area oggetto del piano attuativo, determinato in Euro 16.241 in conformità al "Regolamento per la conversione monetaria delle aree pubbliche".

Per l'eventuale rateizzazione della cifra suddetta dovrà essere presentata idonea polizza assicurativa o fideiussione bancaria conforme agli artt. 22 e 23 del "Regolamento di applicazione del contributo inerente gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione" a favore di questo Comune e a garanzia degli importi dovuti con esclusione della prima rata e pagando nei termini sotto indicati:

<b>1° RATA</b>	€ 4.060,25	Alla presentazione della richiesta di Permesso a Costruire delle opere di urbanizzazione
<b>2° RATA</b>	€ 4.060,25	Entro 6 (sei) mesi dalla data di versamento della prima rata
<b>3° RATA</b>	€ 4.060,25	Entro 12 (dodici) mesi dalla data di versamento della prima rata
<b>4° RATA</b>	€ 4.060,25	Entro 18 (diciotto) mesi dalla data di versamento della prima rata

Il ritardato pagamento comporterà l'aumento del contributo suddetto in misura pari :

- al 10 per cento qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni
- al 20 per cento quando il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni

- al 40 per cento superato il termine precedente

Il rilascio del Permesso a Costruire delle opere di urbanizzazione è subordinato al pagamento della prima rata sopraindicata

In ogni caso il mancato pagamento dell'intero contributo comporterà l'immediata impossibilità di rilasciare il Permesso di costruzione dei fabbricati previsti.

#### 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. n°97 del 14/12/2022 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.

#### Nomina del collaudatore

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

Ai sensi dell'art.16 c.2 bis del D.Lgs. 380/2001 nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 c.1 del D.Lgs. n. 50 del 2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il Codice dei contratti

#### 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.

#### Esecuzione delle Opere Urbanizzazione primaria

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria prevede la realizzazione secondo il progetto allegato alla Delibera C.C. n°97 del 14/12/2022 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) rete dell'impianto idropotabile;
- c) 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
- d) spazio di parcheggio pubblico come da Progetto e Computo Metrico allegato alla Delibera C.C.97/2022 di approvazione del Piano Attuativo
- 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;
- g) pista ciclabile come da Progetto e Computo Metrico allegato alla Delibera C.C.97/2022 di approvazione del Piano Attuativo

#### 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) Questa fase dovrà essere completata nel periodo massimo di 12 mesi dal rilascio del relativo Permesso a Costruire, corredato dei relativi nulla osta sia degli enti coinvolti che dell'ufficio tecnico comunale .

Dovranno essere eseguite e realizzate (I fase):

- 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 e pista ciclabile: 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 realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e idrica dovranno essere costruite d'intesa con i rispettive Amministrazioni di competenza.

La conclusione della prima fase sarà certificata dal Direttore dei Lavori, a seguito dell'ultimazione dei lavori, e sarà consegnato al Dirigente del Settore "Assetto del territorio" apposito certificato di collaudo in corso d'opera, redatto dal professionista incaricato.

Solo successivamente alla consegna suddetta potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire relativo ai fabbricati. Il mancato rispetto dei termini suddetti, comporterà l'immediata impossibilità di rilasciare il Permesso di costruzione dei fabbricati previsti, e il mancato svincolo 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 ( II fase):

- opere stradali, asfaltature, marciapiedi e parcheggi e pista ciclabile: completamento delle stesse con strato di usura finale e pavimentazione;
- 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 stradale, passaggi pedonali, e quanto previsto dal Codice della Strada*);
- installazione di segnaletica verticale con la quale sia indicata la presenza del parcheggio e della pista ciclabile;
- consegna del piano di manutenzione redatto ai sensi dell'art.102, c.9 del D.Lgs 50/2006.
- costituzione della servitù di uso pubblico sulle aree interessate dalla presenza delle opere di urbanizzazione

Questa fase dovrà essere completata nel periodo massimo di 36 mesi dal rilascio del relativo Permesso a Costruire 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. Il professionista abilitato potrà certificare l'abitabilità/agibilità anche di una sola unità immobiliare solo ed esclusivamente se sarà rilasciato il certificato di collaudo relativo alla seconda fase dei lavori, e se sarà stato registrato l'atto d'obbligo da parte del condominio costituito di cui all'art.6.

### 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 "Assetto e Gestione del Territorio" 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 "Assetto e Gestione del Territorio" 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.

#### Costituzione dell'uso pubblico e Cessione delle aree

Al fine di garantire l'uso pubblico delle opere elencate nei precedenti articoli verrà costituita una servitù di uso pubblico con la possibilità di acquisire gratuitamente le aree da parte del Comune a seguito di una semplice richiesta.

Farà carico alla Società la documentazione tecnico-catastale per la costituzione di una servitù di uso pubblico delle aree interessate dalla presenza delle opere di urbanizzazione così come ogni spesa necessaria per la trascrizione della suddetta servitù (compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria), nonché dell'eventuale successivo rogito.

Con lo stesso atto notarile si costituiranno a favore dei titolari del Piano Attuativo e a carico del Comune le eventuali servitù relative alla presenza di condutture e impianti sottostanti alle aree classificate come spazi pubblici. Saranno a carico dei titolari del Piano Attuativo e dei suoi aventi causa gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di sostituzione delle opere ed impianti oggetto di tali servitù, con conseguente diritto ad intervenire sul terreno e sulle opere pubbliche, previo rilascio dei necessari atti di assenso anche da parte del Comune e obbligo di ripristino dello stato dei luoghi.

#### ART. 4

Il rilascio dei 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 C.C. n°97 del 14/12/2022

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...) alla domanda di Permesso a Costruire relativa alle opere di urbanizzazione deve essere allegata una polizza fidejussoria assicurativa o bancaria 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, maggiorato del 30% . Il rilascio dei Permessi a Costruire relativi alle Opere di Urbanizzazione è comunque subordinato alla presentazione della suddetta polizza fidejussoria assicurativa o bancaria.

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.

A garanzia dell'impegno alla manutenzione ordinaria delle aree, dovrà essere stipulata una polizza fideiussoria per l'importo di €..... (.....) corrispondente al 10% dell'ammontare della spesa media per la manutenzione delle opere di urbanizzazione, così come risulta da .....

### 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.

### 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.

#### ART. 6

I titolari del Piano Attuativo dovranno costituire un condominio 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, comunale, e l'impegno, accompagnato dalla garanzia di cui all'articolo precedente, alla manutenzione ordinaria delle opere pubbliche successivamente alla cessione suddetta.

In attesa delle formalità necessarie alla costituzione del condominio, e della comunicazione della stipula dell'atto d'obbligo unilaterale di cui sopra, entro 60 gg. dalla presentazione del Permesso a Costruire relativo alle Opere di Urbanizzazione dovrà essere nominato un garante 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

Fino al momento della cessione al Comune delle opere pubbliche e delle aree pubbliche, i titolari del Piano Attuativo, come rappresentati dall'Amministratore del condominio, s'impegnano formalmente alla manutenzione ordinaria e straordinaria, a cura e spese proprie, di tutti gli impianti a corredo dell'arredo esterno e delle opere d'urbanizzazione primaria di pertinenza del Piano Attuativo e più precisamente:

- a) manutenzione del parcheggio pubblico e della pista ciclabile, con eventuale manutenzione della pavimentazione
- 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, portalampada, 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.

Successivamente al momento della cessione al Comune delle opere pubbliche e delle aree pubbliche, i titolari del Piano Attuativo, come rappresentati dall'Amministratore del condominio, s'impegnano formalmente alla manutenzione ordinaria a cura e spese proprie, di tutti gli impianti a corredo dell'arredo esterno e delle altre opere d'urbanizzazione primaria di pertinenza del Piano Attuativo e più precisamente:

- manutenzione dei marciapiedi, strade, parcheggio interni al Piano Attuativo con le modalità indicate nei rispettivi regolamenti comunali;

- manutenzione dell'impianto d'illuminazione su spazi condominiali e di uso pubblico, sostituzione di lampade, portalampada, pali di sostegno e quant'altro d'inerente;

- 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.

L'onere della manutenzione straordinaria delle opere di urbanizzazione di parcheggio e della pista ciclabile, nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse verranno trasferite a carico del Comune dopo l'avvenuta cessione gratuita delle aree e delle opere d'urbanizzazione primaria.

La mancata e l'insufficiente manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere di Urbanizzazione ed 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'articolo cinque in merito all'assunzione di responsabilità sulle opere da parte del condominio o del Responsabile delle opere d'urbanizzazione, 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°97 del 14/12/2022 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.