

## BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica nell'area del Comparto TU20 sorretta dal Piano Attuativo.

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_.

In Monteriggioni, località Colonna, in un ufficio del comune di Monteriggioni.

Avanti a me \_\_\_\_\_, Notaio/ Segretario \_\_\_\_\_, sono comparsi i Signori:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in nome, conto e rappresentanza del "COMUNE DI MONTERIGGIONI", con sede in Monteriggioni, località Colonna, codice fiscale 00224550525, in esecuzione alla Deliberazione del Consiglio Comunale numero del \_\_\_\_\_, con la quale è stato approvato lo schema della presente convenzione;

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore delegato e come tale legittimo rappresentante con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della società "MASSINI E GORI SRL" con sede in Montevarchi, Via fratelli Alinari n°1, capitale sociale di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), iscritta al Registro delle Imprese di Arezzo con il numero di codice fiscale \_\_\_\_\_ ed al R.E.A. con il numero \_\_\_\_\_ a quanto appresso autorizzato dal vigente statuto sociale; di seguito denominata "Società lottizzante".

-

Comparenti della cui identità personale, qualifica e rappresentanza, io Notaio sono certo, i quali,

### PREMESSO

Detti comparenti della cui identità personale e piena capacità giuridica io Notaio/Segretario comunale sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, in virtù del quale convengono e stipulano quanto segue:

### PREMESSO

- che l'area posta nel Comune di MONTERIGGIONI in Località San Martino, distinta al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio di Mappa n. 89 con le seguenti particelle 1583, 1584

(parte), 1588, 1589, 1592 (parte), 1594, 1595, 1596, 1598 (parte), 1599 e 1600 (parte), è identificata dal Regolamento Urbanistico vigente come Area di trasformazione “TU20”, disciplinata dall’art. 31 delle N.T.A, è di proprietà della società Massini e Gori s.r.l. con sede legale in via Fratelli Alinari n°1 a Montevearchi (AR);

- che la strada di circonvallazione delle scuole con collegamento a Via delle Nazioni Unite, prevista nella Variante al Regolamento Urbanistico (“Variante mensa scolastica San Martino”), adottata con Consiglio Comunale n.54 in data 11/07/2017, risulta insistere sulle particelle 94, 97, 98, 241, 188, 186, e 155 del foglio 83;
- che le particelle 94 e 97 del foglio 83 appartengono al sig. Pascucci Pepi Lodovico nato a Siena il 21/08/1971, C.F. PSCLVC17M21I726O;
- che la particella 155 del foglio 83 appartiene al sig. BAZZANI PAOLO nato a SIENA (SI) il 23/06/1963 C.F. BZZPLA63H23I726X, ed al sig. BAZZANI PIETRO nato a SIENA (SI) il 15/05/1960 BZZPTR60E15I726S;
- che in data \_\_\_\_\_ con istanza acquisita al protocollo del Comune di Monteriggioni al n. \_\_\_\_\_ è stata depositata dalla Società Massini e Gori S.r.l., domanda di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo del comparto TU20 in località San Martino, Strada del Pozzo;
- che allegata alla presentazione della proposta di P.U.A. del \_\_\_\_\_ è stata presentata la seguente documentazione relativa alle opere interne al comparto TU20:

- o Doc. 01: Relazione illustrativa del progetto, documentazione fotografica
- o Doc. 02: Norme Tecniche di Attuazione
- o Doc. 03: Verifica di Assoggettabilità a VAS
- o Doc. 04: Computo metrico delle Opere di Urbanizzazione interne al comparto
- o Doc. 05: Schema di convenzione

documentazione geologica:

- o 7330\_allegati\_alla\_relazione\_geologica\_TU20
- o 7330\_relazione\_geologico\_tecnica\_TU20
- o 7330\_tavole\_geologico\_tecniche\_TU20

oltre agli elaborati cartografici di progetto suddivisi in Progetto e Opere di Urbanizzazione (OU):

- o Tav. 01 - Inquadramento Normativo e Territoriale
- o Tav. 02 – Stato attuale (Rilievo topografico) e sezioni (1:500)
- o Tav. 03 – Estratto di mappa e frazionamenti catastali
- o Tav. 04 – Stato Modificato: Progetto e Sezioni territoriali (1:500)
- o Tav. 05 – Lotti e Parametri edificatori- Verifica degli Standard Urbanistici

- o Tav. 06 – Tipologie edilizie
- o Tav. 07 – Intervisibilità
- o Tav. OU 01 – Opere di Urbanizzazione – Fogna nera e bianca
- o Tav. OU 02 – Opere di Urbanizzazione – Illuminazione-acqua-gas
- o Tav. OU 03 – Strade: planimetria e profili
- o Tav. OU 04 – Sezioni tipo strada e marciapiedi
- o Tav. OU 05 – Segnaletica stradale
- o Tav. OU 06 – Finiture aree pubbliche

- che allegata alla presentazione della proposta di P.U.A. del \_\_\_\_\_ è stata presentata la seguente documentazione relativa alle opere per la realizzazione della strada a senso unico di circonvallazione delle scuole con collegamento a Via delle Nazioni Unite:

- o TAVS01\_PLANIMETRIA GENERALE\_TAV S01\_STRADA LOTTIZZO\_REV00;
- o TAVS02\_PROFILO STRADALE\_TAV S02\_STRADA LOTTIZZO\_REV00;
- o TAVS03\_SEZIONI STRADALI\_TAV S03\_STRADA LOTTIZZO\_REV00;
- o TAVS04\_SEZIONI STRADALI TIPO\_TAV S04\_STRADA LOTTIZZO\_REV00;
- o TAVS05\_TERRE ARMATE\_TAV S05\_STRADA LOTTIZZO\_REV00;
- o TAVS06\_SEGNALETICA STRADALE\_TAV S06\_STRADA LOTTIZZO\_REV00;
- o TAVS07\_PLANIMETRIA FOGNATURA STRADALE\_TAV S07\_STRADA LOTTIZZO\_REV00;
- o CME\_TOS22-1\_Strada.

Documentazione geologica:

- o 7331\_allegati\_alla\_relazione\_geologica\_strada\_TU20
- o 7331\_relazione\_geologico\_tecnica\_strada\_TU20
- o 7331\_tavola\_geologico\_tecnica\_strada\_TU20

- che l'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto TU20 risulta, come da computo metrico estimativo allegato, pari ad € 418.807,35 (Euro quattrocentodiciottomilaottocentosette/35), stimato sulla base dei prezzi di del Bollettino Ufficiale per le Opere Pubbliche per la Provincia di Siena dell'anno 2022 dal tecnico redattore del Piano;
- che le opere di urbanizzazione interne al comparto TU20 saranno realizzate ai sensi dell'articolo 16 comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 20 D. Lgs. n. 50/2016, che prevede l'esecuzione diretta delle stesse a carico del titolare del permesso di costruire;
- che le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto TU20, 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 interne al comparto TU20, 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;
- che la società lottizzante si impegna a dare corso a tutte le opere di urbanizzazione interna al comparto TU20 cedendo gratuitamente al patrimonio del Comune di Monteriggioni le stesse opere e le aree sulle quali insistono prima del rilascio dei Permessi a Costruire dei fabbricati interessati;
- che l'importo per la realizzazione della strada a senso unico di circonvallazione delle scuole con collegamento a Via delle Nazioni Unite risulta, come da computo metrico estimativo, pari ad €492.976,75 (Euro quattrocentonovantaduemilanovecentosettantasei/75), stimato sulla base dei prezzi del Bollettino Ufficiale per le Opere Pubbliche per la Provincia di Siena dell'anno 2022 dal tecnico redattore relativo progetto stradale;
- che le opere di urbanizzazione della strada a senso unico di circonvallazione delle scuole con collegamento a Via delle Nazioni Unite saranno realizzate a carico del titolare del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 16 comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 20 D. Lgs. n. 50/2016, che prevede l'esecuzione diretta delle stesse a carico del titolare del permesso di costruire, solo dopo l'acquisizione della proprietà da parte del comune delle particelle 94, 97 e 155 del foglio 83, a cura e spese dell'amministrazione stessa;
- che le opere di urbanizzazione della strada a senso unico di circonvallazione delle scuole, con collegamento a Via delle Nazioni Unite, previste dal progetto approvato, dovranno essere completamente ultimate e collaudate entro la data di presentazione della Attestazione Asseverata di Agibilità dell'ultimo edificio del comparto TU20;
- che la progettazione di massima della strada a doppio senso di marcia di collegamento con Fornacelle era già stata effettuata per conto del lottizzante (allora soc. SENINVEST s.r.l.) nel 2012 dall'ing. Giovanni Corti, consegnata all'amministrazione comunale, e da essa utilizzata per redigere la variante allo strumento urbanistico;
- che con la presente Convenzione vengono confermati detti obblighi;

#### TUTTO CIO' PREMESSO ED APPROVATO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto le parti, come sopra rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

## ART. 1. PREMESSE

La società lottizzante, ed il Comune di Monteriggioni per il suo Rappresentante come sopra indicato approvano le premesse della presente Convenzione, che ne costituiscono parte integrante.

## ART. 2. DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione è valida per anni 10 (dieci) decorrenti dalla data in cui il Piano diventa efficace.

## ART. 3. IMPEGNI DELLA SOCIETA' LOTTIZZANTE

Il Comune di Monteriggioni, e per esso il suo rappresentante, Arch. Valeria Capitani, autorizza la società lottizzante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano attuativo, funzionali alla successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria a seguito del rilascio del relativo Permesso di Costruire. La società lottizzante si impegna per sé, successori ed aventi causa:

- alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano attuativo, secondo quanto previsto all'articolo 16 comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 20 D. Lgs. n. 50/2016, fermi restando comunque gli obblighi a carico dei soggetti esecutori in materia di sicurezza sul lavoro, di rispetto delle norme in materia di contribuzione sociale ed assistenziale, delle norme in materia di regolarità fiscale;
- alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, nei modi previsti, in sede di rilascio dei permessi di costruire degli edifici.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate in base all'indicazione delle tavole allegate al progetto approvato dall'amministrazione comunale a seguito del rilascio del relativo Permesso di Costruire.

La società lottizzante si impegna altresì, per sé e suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune, prima dell'ottenimento dell'agibilità dei suddetti edifici, dette opere unitamente alle aree sulle quali insistono.

## ART. 4. DESCRIZIONE DELLE OPERE

### 4.1 Opere interne al comparto

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare all'interno del perimetro della lottizzazione TU20 insistono sui terreni identificati nel Vigente Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, al Foglio 89 con le particelle 1583 (parti A e D), 1584 (parti C, D, E, ed F), 1588 (parti C, D, ed F), 1589 (parti C ed E), 1592 (parti D ed F), 1594 (parti A e B), 1595 (parte B), 1596 (parte C), 1598 (parti B, C, e

D) e 1599 (parti B e C). I terreni interessati da dette opere di urbanizzazione, sopra descritti, sono destinati, per una superficie complessiva di circa mq. 787 a parcheggio pubblico e di mq. 2303 a verde pubblico, oltre a circa mq. 1566 di strade e marciapiedi.

Le suddette opere di urbanizzazione, indicate nelle tavole del Piano attuativo nonché nel computo metrico estimativo in atti del Comune, consistono rispettivamente in:

- 1) realizzazione della zona da adibirsi a parcheggio pubblico, completa di pavimentazione, regimazione delle acque, illuminazione pubblica e quant'altro necessario alla corretta esecuzione a regola d'arte;
- 2) sistemazione dell'area verde pubblico, regimazione delle acque, illuminazione pubblica e quant'altro necessario alla corretta esecuzione a regola d'arte;
- 3) realizzazione delle strade e dei marciapiedi, complete di illuminazione e segnaletica orizzontale e verticale.

Dette opere dovranno essere ultimate entro e non oltre la data di fine lavori afferente i permessi a costruire rilasciati per i fabbricati all'interno del comparto dell'area TU20. Tutte le opere, da intendersi costruite a regola d'arte e conformemente con la normativa vigente, dovranno essere conformi agli schemi e agli elaborati di progetto approvati dall'amministrazione comunale e facenti parte integrante del Piano attuativo, ai fini dell'ottenimento dei successivi titoli abilitativi, i quali in fase di progetto esecutivo potranno subire lievi modifiche.

Le risultanze definitive delle aree da cedere saranno quelle derivanti dagli atti di frazionamento da redigere a cura dei lottizzanti.

Al momento del collaudo sarà accertata la buona e regolare esecuzione delle opere, la corrispondenza di questi con i progetti approvati ed il regolare funzionamento degli impianti e dei servizi.

L'Amministrazione Comunale, proceduto al collaudo delle opere, si impegna ad acquisire le aree e gli impianti di urbanizzazione primaria entro il termine di mesi tre.

Dopo l'avvenuta cessione, in assenza di contestazioni, si provvederà allo svincolo della relativa cauzione.

#### 4.2 Strada a senso unico di circonvallazione delle scuole con collegamento a Via delle Nazioni Unite

La strada a senso unico di circonvallazione delle scuole con collegamento a Via delle Nazioni Unite insiste sui terreni identificati nel Vigente Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, al Foglio 83 con le particelle 241, 97, 94, 188, 186, e 155. La proprietà di tali particelle è solo parzialmente dell'amministrazione comunale, in quanto le particelle 94, 97 e 155 sono di proprietà privata.

Le suddette opere di urbanizzazione, indicate nelle tavole del Piano attuativo nonché nel computo metrico estimativo in atti del Comune, consistono nella realizzazione di una strada a senso unico completa di marciapiedi, di illuminazione e segnaletica orizzontale e verticale.

Dette opere saranno avviate dalla società lottizzante solo dopo che l'amministrazione comunale avrà acquisito la titolarità di tutti i terreni interessati dalle opere a propria cura e spese.

Fermo restando il capoverso precedente, dette opere dovranno essere ultimate entro e non oltre la data di presentazione della Attestazione Asseverata di Agibilità dell'ultimo edificio del comparto TU20. Tutte le opere, da intendersi costruite a regola d'arte e conformemente con la normativa vigente, dovranno essere conformi agli schemi e agli elaborati di progetto approvati dall'amministrazione comunale e facenti parte integrante del Piano attuativo, ai fini dell'ottenimento dei successivi titoli abilitativi, i quali in fase di progetto esecutivo potranno subire lievi modifiche.

Al momento del collaudo sarà accertata la buona e regolare esecuzione delle opere, la corrispondenza di questi con i progetti approvati ed il regolare funzionamento degli impianti e dei servizi.

L'Amministrazione Comunale, proceduto al collaudo delle opere, si impegna ad acquisire le aree e gli impianti di urbanizzazione primaria entro il termine di mesi tre.

Dopo l'avvenuta cessione, in assenza di contestazioni, si provvederà allo svincolo della relativa cauzione.

#### ART. 5. STIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli importi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi sono stimati, così come da computi metrici in atti del Comune:

- in € 418.807,35 (Euro quattrocentodiciottomilaottocentosette/35), stimato sulla base dei prezzi del Bollettino Ufficiale per le Opere Pubbliche per la Provincia di Siena dell'anno 2022 dal tecnico redattore del Piano, per le opere interne al comparto TU20;
- € 492.976,75 (Euro quattrocentonovantaduemilanovecentosettantasei/75), stimato sulla base dei prezzi del Bollettino Ufficiale per le Opere Pubbliche per la Provincia di Siena dell'anno 2022 dal tecnico redattore del relativo progetto stradale, per le opere di realizzazione della strada a senso unico di circonvallazione delle scuole con collegamento a Via delle Nazioni Unite.

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 congruaggio dell'importo eccedente, da versare secondo le modalità previste per gli oneri di urbanizzazione primaria.

Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto, 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 società lottizzante.

#### ART. 6. PROCEDURA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La società lottizzante, per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo, è tenuta alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria suddette e descritte all'articolo 4 del presente atto, secondo le norme tecniche vigenti ed a perfetta regola d'arte.

L'amministrazione comunale dovrà curare, a proprie spese, l'acquisizione dei terreni di proprietà privata funzionali alla realizzazione della strada di cui al precedente art. 4.2. A tal fine le eventuali procedure espropriative dovranno essere iniziate entro il \_\_\_\_\_ e completate entro il \_\_\_\_\_.

Le opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, dovranno essere completamente ultimate entro i termini previsti dal precedente art. 4.

L'amministrazione comunale dovrà effettuare il collaudo delle stesse entro tre mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori trasmessa dalla società lottizzante.

#### ART. 7. MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMA DELLA CESSIONE DELLE OPERE

L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate, secondo le procedure previste dalla presente convenzione, verrà mantenuto dalla società lottizzante ed aventi causa a qualsiasi titolo fino al collaudo e cessione delle aree.

#### ART. 8 - CESSIONE DELLE AREE

Successivamente al collaudo dovrà essere effettuata la stipula dell'atto di cessione delle aree unitamente alle opere di urbanizzazione primaria realizzate, secondo le modalità previste dalla presente convenzione. La società lottizzante, a mezzo dei propri tecnici, dovrà consegnare la documentazione catastale compresi i tipi di frazionamento necessari, debitamente approvati. La società lottizzante si obbliga per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere a titolo gratuito ed a proprie spese al Comune di Monteriggioni le aree di sua proprietà, già citate all'art. 4, su cui ricadono le opere di urbanizzazione.

#### ART. 9. TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

Tutti gli impegni assunti con la presente convenzione hanno validità per i lottizzanti ed eventuali aventi causa. I lottizzanti, nel caso di cessione dell'area edificabile, si impegnano ad inserire nell'atto di trasferimento, da riportare pure nella nota di trascrizione, apposita clausola in cui l'acquirente dichiara di ben conoscere la presente Convenzione e di accettare tutte le obbligazioni in essa

contenute. Copia autentica dovrà essere inviata al Comune di Monteriggioni, a mezzo di lettera raccomandata.

#### ART. 10. RILASCIO DEI PERMESSI A COSTRUIRE

I Permessi di Costruire per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano potranno essere rilasciati a seguito della stipula della presente convenzione. I permessi di costruire degli interventi edilizi potranno essere rilasciati a seguito del rilascio del permesso delle opere di urbanizzazione primaria e potranno essere eseguite contestualmente. I lavori relativi ai permessi di costruire dovranno avere inizio ed essere ultimati ai sensi di legge, assicurando altresì che le opere di urbanizzazione primaria siano ultimate entro e non oltre la data di comunicazione di fine lavori per gli interventi edilizi.

Contestualmente e/o entro i termini di legge dalla fine dei lavori dovrà essere presentata attestazione di agibilità di ciascuna unità immobiliare, purché sia stato effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione.

#### ART. 11. VARIANTI IN CORSO D'OPERA

##### 11.1 Varianti alle opere interne al comparto

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione interne al comparto, riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiscono automatico aggiornamento della presente convenzione. Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico, non sarà necessario modificare la presente convenzione. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni alla presente convenzione nell'ambito della necessaria variante edilizia e/o urbanistica. Si stabilisce, in particolare, che le varianti che determinino un aumento rispetto alle stime iniziali di progetto non comportano alcun tipo di onere economico a carico del Comune, ed i lottizzanti si obbligano a dare ultimate e funzionali le opere previste in progetto ed eventualmente oggetto di variante. Si stabilisce inoltre che le varianti in corso d'opera che determinino una diminuzione delle opere rispetto alle stime iniziali di progetto comportano l'obbligo a carico della società lottizzante di provvedere a corrispondere al comune un conguaglio solo nel caso in cui tale nuovo importo risultasse inferiore alla quota di oneri di urbanizzazione primaria previsti per l'intervento. In questo caso la società lottizzante erogherà l'importo a conguaglio con gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, al collaudo delle opere.

##### 11.2 Varianti urbanistiche, edilizie o in corso d'opera della strada a senso unico di circonvallazione delle scuole con collegamento a Via delle Nazioni Unite

Le eventuali varianti in corso d'opera alla strada a senso unico di circonvallazione delle scuole con collegamento a Via delle Nazioni Unite, riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiscono automatico aggiornamento della presente convenzione. Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico, non sarà necessario modificare la presente convenzione. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni alla presente convenzione.

Si stabilisce, in particolare, che le varianti quantitative (aumenti o diminuzioni di quantità) o qualitative (modifica delle lavorazioni previste) che determinino un aumento rispetto alle stime iniziali di progetto non comportano alcun tipo di onere economico a carico del Comune, ed i lottizzanti si obbligano a dare ultimate e funzionali le opere previste in progetto ed eventualmente oggetto di variante.

Si stabilisce inoltre che qualunque variante venisse apportata al tracciato della strada a senso unico di circonvallazione delle scuole con collegamento a Via delle Nazioni Unite, l'importo delle opere a totale carico della società lottizzante sarà quello derivante dal computo metrico allegato alla presente convenzione; gli eventuali importi in eccesso a tale somma saranno a carico dell'amministrazione comunale.

Si stabilisce inoltre che qualunque tipo di variante in corso d'opera che determini una diminuzione delle opere rispetto alle stime iniziali di progetto non comporta l'obbligo a carico della società lottizzante di provvedere ad un conseguente riconoscimento economico al Comune.

## ART. 12. GARANZIE ED INADEMPIENZE

La società lottizzante ed aventi causa a qualsiasi titolo, per la perfetta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto approvato, si obbliga a prestare garanzia, mediante polizze fidejussorie. L'importo complessivo delle polizze fidejussorie corrisponde all'importo risultante dai computi metrici estimativi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nei progetti approvati, maggiorato del 20% (venti per cento). Le polizze potranno avere durata di 3 (tre) anni, tacitamente rinnovabili fino alla liberatoria da parte del Comune. Le parti danno atto che nelle polizze fidejussorie dovranno essere inserite le specifiche clausole che impegnano il fideiussore a soddisfare le obbligazioni garantite a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.

Nel caso che la società lottizzante, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, 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 2 (due) mesi, ha la piena facoltà di sostituirsi al proprietario stesso nella esecuzione delle opere mancanti, avvalendosi delle polizze fidejussorie, 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 fidejussoria come sopra costituita.

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. La polizza potrà essere totalmente svincolata soltanto ad avvenuta cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria realizzate.

#### ART. 13. CONTROVERSIE

Le controversie che dovessero insorgere nell'applicazione ed interpretazione della presente convenzione sono di competenza del Tribunale di Siena.

Le controversie che hanno ad oggetto valutazioni strettamente tecniche potranno essere deferite da entrambe le parti ad un collegio arbitrale (composto da tre arbitri, nominati uno da ciascuna delle parti che vi provvedono ed il terzo, avente funzioni di Presidente, dai primi due o, in difetto, dal presidente del Tribunale di Siena) fatte salve diverse ed inderogabili disposizioni di legge. Gli arbitri giudicheranno secondo equità, senza formalità di procedura, in via irrituale e con giudizio inappellabile.

#### ART. 14. AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE

A norma del disposto dell'articolo 20 della legge 28 febbraio 1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, si richiede la registrazione a tassa fissa e le altre agevolazioni tributarie previste dal D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

#### ART. 15 – SPESE CONTRATTUALI

Le parti prendono atto che tutte le spese contrattuali del presente atto sono a carico della società lottizzante, come in premessa specificato, nessuna esclusa od eccettuata.