



Patrimonio Mondiale U.N.E.S.CO.
Parco Artistico, Naturale
e Culturale della Val d'Orcia



Città di Pienza



Patrimonio Mondiale
U.N.E.S.CO.
CENTRO STORICO

1996-2016

XX ANNIVERSARIO
PIENZA PATRIMONIO
MONDIALE UNESCO

AREA TECNICA

Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE DA ESEGUIRSI A CURA E SPESE DI PRIVATI IN ESECUZIONE A CONVENZIONI URBANISTICHE O ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO

ai sensi della Legge Regionale n° 65 del 10/11/2014

Approvato con Delibera di C.C. n° 12 del 26/01/2023



TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1.1 Oggetto del Regolamento e ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina le modalità di calcolo e di applicazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione (di seguito denominato contributo di costruzione) relativo al permesso di costruire, alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e alla comunicazione di inizio lavori (CIL/CILA), nonché termini e modalità per l'esecuzione di interventi di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese di privati unilateralmente obbligati ovvero in esecuzione a convenzioni urbanistiche previste per l'attuazione di piani attuativi comunali di iniziativa privata o di comparti edificatori ovvero nei casi in cui i titolari di interventi in attuazione diretta soggetti a permesso di costruire / SCIA si obblighino a realizzare opere di urbanizzazione, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.P.R. 380/2001 e nella L.R. 65/2014 (di seguito indicata con il termine "Legge"), e delle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

TITOLO 2 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

art. 2.1 Determinazione del contributo di costruzione

Il contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione si applica su tutto il territorio comunale in base al presente regolamento.

Ai fini della determinazione del contributo commisurato dall'incidenza degli oneri di urbanizzazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 184, comma 5 della Legge.

Ai fini della determinazione del costo di costruzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 185, comma 1 della Legge.

Considerato che l'art. 250 della Legge stabilisce, quale disposizione transitoria per gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, che fino all'approvazione delle deliberazioni della Giunta regionale di cui all'art. 184, comma 5, e di cui all'art. 185, comma 4, si applicano le tabelle allegate alla LR n°1/2005, in assenza della determinazione di cui sopra, al fine del presente Regolamento, sono applicate le tabelle vigenti, approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale (DCC) n. 48 del 29/08/2008 (Tabelle A, B, B1, C e D) e le tariffe aggiornate a novembre 2022 (Tabelle C1, C2, C3, C4, C5, C6) allegate al presente Regolamento;

Gli aggiornamenti delle tariffe (Tabelle C1, C2, C3, C4, C5, C6) – in assenza di apposita determinazione della Giunta Regionale che fissi i nuovi costi - sono adottati annualmente, sulla base della variazione percentuale, determinata dall'I.S.T.A.T. sulla base dell'indice più recente alla data del 1° gennaio:

- dell'indice dei prezzi al consumo (NIC) relativamente alle tariffe commisurate all'incidenza degli oneri di urbanizzazione (art. 184, comma 7);
- in ragione dell'intervenuta Variazione percentuale dei costi di costruzione relativamente al costo di costruzione (art. 185, comma 3);

e sono applicati alle istanze/comunicazioni presentate dal 1° gennaio.

L'Ufficio Tecnico provvede con delibera di Giunta ad approvare annualmente le tabelle aggiornate e a pubblicarle sul sito internet comunale entro il 28 febbraio.

Per le istanze, segnalazioni e comunicazioni presentate successivamente al 1° gennaio ma prima della data di pubblicazione sul sito delle tabelle aggiornate, il Responsabile del Procedimento ne darà comunicazione agli interessati che saranno tenuti entro i successivi 30 giorni al versamento della

somma dovuta a conguaglio senza l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 192 della Legge. Trascorsi i 30 giorni suddetti alla somma dovuta a conguaglio saranno applicati anche le sanzioni previste all'art. 192 della Legge.

I costi medi riportati nelle tabelle allegate non comprendono le spese per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas che dovranno essere determinate per ogni insediamento di volta in volta in relazione all'entità della richiesta di utenza ponendola a carico dei lottizzanti o dei titolari del titolo abilitativo.

Le categorie di intervento riferite alla tipologia stabilita dalla LR 1/2005 sono assimilate alle categorie di intervento definite agli artt. 21-22-23-24-25-26-27-28-29-30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Operativo (PO) come da tabella che segue:

CATEGORIE LR 1/2005	CATEGORIE PO (LR 65/2014)
1 1-a) Restauro - Ristrutturazione 1-b) Cambio Dest. D'Uso	Restauro e Risanamento Conservativo (RC) Ristrutturazione Edilizia Conservativa (REC) Interventi pertinenziali (Ap)
2 Sostituzione Edilizia	Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva (RER) Ricostruzione di Ruederi (RR) Sostituzione edilizia (Ase)
3 Ristrutturazione Urbanistica 3-a) Nuova edificazione $if < 1,5$ 3-b) Nuova edificazione $1,5 \leq if \leq 3$ 3-c) Deruralizzazione Nuova edificazione $if > 3$	Ristrutturazione urbanistica (RiU) Nuova Urbanizzazione (NU) Nuova edificazione di completamento (NEC) Addizioni Volumetriche (Av) Nuova Urbanizzazione (NU) Nuova edificazione di completamento (NEC) Addizioni Volumetriche (Av) Nuova Urbanizzazione (NU) Nuova edificazione di completamento (NEC) Addizioni Volumetriche (Av)

art. 2.2 *Oneri di urbanizzazione*

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione a quanto stabilito agli artt. 183 e 184 della Legge. Le tariffe commisurate all'incidenza degli oneri di urbanizzazione al mq/mc in base all'intervento sono individuate nelle Tabelle C1, C2, C3, C4, C5, C6;

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi, soggetti a permesso di costruire, SCIA ovvero alla CIL/CILA che comportano nuova edificazione o costruzione, o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- Aumento delle superfici utili degli edifici;
- Mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- Aumento del numero di unità immobiliari.

Per incremento di carico urbanistico si intende quello definito all'articolo 41 del D.P.G.R. 39/R/2018 ovvero "il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico- edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso".

Si determina sempre un incremento del carico urbanistico nei seguenti casi:

- a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;
- c) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile (SU), così come definita all'art. 12 del D.P.G.R. 39/R/2018, degli organismi edilizi;
- d) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- e) incremento della superficie di vendita (Sv), così come definita all'art. 13, comma 1, lett. c) della Legge Regionale 62/2018 "*Codice del Commercio*", di esercizi commerciali esistenti.

art. 2.3 *Disposizioni particolari per interventi in zona agricola*

Ai fini della determinazione degli oneri per interventi realizzati nelle zone agricole da soggetti NON Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), qualora consentiti dalle norme urbanistiche comunali, sono utilizzati gli importi indicati per ciascuna tipologia di intervento nelle tabelle allegate.

Gli interventi edilizi che accompagnano il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente e devono definire il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, corrispondente all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile sulla quale gravano gli impegni di miglioramento e manutenzione ambientale definiti in convenzione;

Nei casi in cui l'area di pertinenza individuata sia di dimensioni inferiori ad un ettaro, sono corrisposti specifici oneri di "Deruralizzazione", di cui all'art. 83, comma 5 della Legge, finalizzati al

miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale, indicati per la specifica tipologia di intervento nelle tabelle allegate;

Nei casi in cui l'area di pertinenza individuata sia di dimensioni superiori ad un ettaro, nella convenzione o nell'atto d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonea polizza fideiussoria a favore del Comune pari all'importo degli oneri convenzionati. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del punto precedente, è dovuta al comune la relativa differenza.

Gli oneri e gli impegni di cui sopra sostituiscono gli oneri di urbanizzazione di cui al titolo VII della Legge;

art. 2.4 *Modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione*

Destinazione d'uso residenziale, commerciale, turistico/direzionale - Il calcolo degli oneri di urbanizzazione è determinato moltiplicando i valori relativi al tipo di intervento, desunti dalle tabelle vigenti, per il volume edificabile (o edificato) VE (di progetto) così come definito all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R/2018.

Destinazione d'uso artigianale/industriale/commerciale all'ingrosso - Il calcolo degli oneri di urbanizzazione è determinato, ai sensi dell'art. 189 della Legge, moltiplicando i valori relativi al tipo di intervento, desunti dalle tabelle vigenti, per la superficie utile SE (di progetto) così come definita all'art. 10 del D.P.G.R. 39/R/2018.

Destinazione d'uso: agricola - il calcolo degli oneri di urbanizzazione per interventi su manufatti agricoli non esenti ai sensi di legge è determinato, ai sensi dell'art. 191 comma 9 della Legge, moltiplicando il valore relativo al tipo di intervento desunto dalla tabella C6 vigente **Aggiorniamo:**

- per il volume totale (o volumetria complessiva) V_{tot} , così come definito all'art. 22 del D.P.G.R. 39/R/2018, relativamente ai fabbricati/porzioni di fabbricati abitativi;
- per per il 60 % del volume totale (o volumetria complessiva) V_{tot} ($V_{tot} * 0,60$ - in analogia con il sistema di ragguglio usato per la Snr del D.M. 801/77) per gli annessi agricoli;

Deruralizzazione - interventi connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo. Il calcolo dell'importo dovuto per interventi comportanti il mutamento di destinazione d'uso della destinazione agricola, è determinato, ai sensi dell'art. 83, comma 5 della Legge, moltiplicando i valori relativi al tipo di intervento "Deruralizzazione", desunti dalle tabelle vigenti, per il volume totale (o volumetria complessiva) V_{tot} , in caso di contemporanea esecuzione di opere, si terrà conto del volume totale (o volumetria complessiva) V_{tot} di progetto.

Per gli interventi di "Deruralizzazione" non viene applicato il sistema di ragguglio adottato per gli annessi agricoli in caso di interventi su manufatti non esenti ai sensi di legge e la volumetria alla base del calcolo sarà quella complessiva, comprensiva sia dei manufatti uso abitativo che dei manufatti accessori/annessi.

Cambi di destinazione d'uso degli immobili senza opere (esclusa Deruralizzazione) - Le modifiche di destinazione d'uso degli immobili, ancorché attuate senza la contestuale trasformazione fisica degli immobili, partecipano al pagamento degli oneri di urbanizzazione in ragione della maggiore incidenza sulle opere di urbanizzazione della nuova destinazione rispetto a quella precedentemente assentita. L'eventuale conguaglio, dovuto solo nel caso in cui la nuova destinazione comporti una maggiore dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione (art. 41, comma 2, lettera d) del D.P.G.R. 39/R/2018), verrà eseguito moltiplicando i valori relativi al tipo di intervento "1b) Cambio Dest. D'Uso", desunti dalle tabelle vigenti, per il volume edificabile (o edificato) VE ovvero della

superficie utile SE, in funzione della destinazione d'uso di progetto. Nel caso che la destinazione di origine sia Residenziale, è dovuta una maggiorazione del 50%.

Cambi di destinazione d'uso degli immobili con opere (esclusa Deruralizzazione) - Nel caso di contemporanea presenza di trasformazioni fisiche degli immobili e modifiche di destinazioni d'uso, che comportino incremento dei carichi urbanistici, il contributo da porre a carico dell'intervento è il maggior valore tra l'importo relativo allo specifico intervento e l'importo relativo al cambio di destinazione d'uso senza opere, desunto dalle tabelle vigenti, per il volume edificabile (o edificato) VE ovvero della superficie utile SE, in funzione della destinazione d'uso di progetto. Nel caso che la destinazione di origine sia Residenziale, è dovuta una maggiorazione del 50%.

Tabella di raffronto per Modifica della destinazione d'uso

Destinazione d'uso attuale dotazione parcheggi		Destinazione d'uso di progetto					
		RES	AI	CI	CD	DS	TR
RES	Residenza (1/3,3 SE)						
AI	Industria e artigianato produttivo 1/3,3 SE						
CI	Commerciale all'ingrosso e depositi 1/3,3 SE						
CD	Esercizi di vicinato e pubblici esercizi 1/3,3 SE 1/1 Sv						
DS	Direzionale e di servizio 1/3,3 SE (1/1 SE per DS4) 1,5/1 + 0,3/1 SE per DS5)						
TR	Ricettività turistica 0,5/1 SE (SF per TR2) + 0,25/1 SE per TR1						

Legenda

	Le destinazioni di origine e progetto hanno dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione equivalenti , non si determina aumento del carico urbanistico - il passaggio da una all'altra destinazione e viceversa non necessita di corresponsione di oneri;
	La destinazione di origine ha dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione superiori , non si determina aumento del carico urbanistico - il passaggio da una all'altra destinazione non necessita di corresponsione di oneri;
	Le destinazioni di origine e progetto hanno dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione dipendenti dalla sub-categoria e dalle superfici interessate, l'eventuale aumento del carico urbanistico deve essere valutato caso per caso;
	La destinazione di origine ha dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione inferiori , si determina aumento del carico urbanistico - il passaggio da una all'altra destinazione necessita di corresponsione di oneri di urbanizzazione a conguaglio;

Interventi nei piani per l'edilizia economica e popolare - Per gli interventi nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui all'art. 117 della Legge il contributo è commisurato alla sola quota di cui all'art. 184 (oneri di urbanizzazione) ed è assorbente del costo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 35, comma 8 lett. a) e comma 12, della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

Interventi nei piani per insediamenti produttivi (ex art. 27 legge 865/71) - Per gli interventi nei piani per insediamenti produttivi di cui all'articolo 118 della Legge, il titolo edilizio è gratuito fatta eccezione per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali per le quali si applica il comma 2 dell'articolo 189 della Legge. Gli oneri per l'urbanizzazione primaria e la competente quota per la secondaria sono computati per l'intero del costo relativo alla Concessione dell'area in proprietà o in diritto di superficie.

Edificio unifamiliare - si intende un edificio singolo le cui dotazione di servizi (cucina, bagni, ecc.) rendano possibile l'abitazione di un solo nucleo familiare. Ai fini dell'applicazione della norma di cui articolo 188 comma 2 lett. b) della Legge per edificio unifamiliare deve intendersi una unità immobiliare non riconducibile ad edificio di lusso ai sensi del D.M. LL.PP. 02.08.69 e s.m.i., e di superficie utile (SU), ad intervento ultimato, non superiore a mq. 110. In tale definizione è ricompresa non solo la costruzione destinata alle esigenze di una sola famiglia e completamente isolata dalle altre, ma anche quella che, pur costruita in aderenza di altri fabbricati, o avendo in comune con essi muri divisorii, costituisce una struttura edilizia funzionalmente autonoma rispetto alle porzioni di immobili adiacenti quali, ad esempio, le villette a schiera.

Installazioni di impianti tecnologici (ripetitori di telefonia cellulare, contenitori di apparecchiature tecniche, etc.) - Salve diverse disposizioni dettate da normative statali o regionali, non sono soggetti alla corresponsione di alcun tipo di contributo.

NOTE ESPLICATIVE

Ai fini della determinazione del volume e della superficie utile si possono tuttavia verificare casi particolari che appare opportuno disciplinare e che di seguito si esplicitano.

Casi particolari - esemplificazioni

Aumento delle superfici utili senza aumento del volume

Il volume da prendere in considerazione è quello reale determinato sulla base dell'incremento di Superficie Utile (SU) non tenendo conto delle variazioni di Superficie Accessoria (SA). A titolo esemplificativo:

S.U. attuale	S.U. di progetto
100 mq	120 mq

$(120 - 100) = 20 \text{ mq (SE)} * \text{HU} = (\text{VE})$ – in caso di destinazione d'uso residenziale, commerciale, turistico/direzionale;

$(120 - 100) = 20 \text{ mq (SE)}$ – in caso di destinazione d'uso artigianale/industriale/commerciale all'ingrosso;

Aumento del numero delle unità immobiliari

Nel caso della suddivisione di una unità residenziale in due o più unità con destinazione anch'esse residenziali si considera il solo volume edificabile (VE) della nuova unità considerando preesistente quella ove rimane il locale originariamente destinato a cucina; nel caso all'interno dell'unità siano presenti due o più cucine, si considererà preesistente quella ove il volume edificabile (VE) di progetto risulta maggiore.

Per tutte le altre destinazioni il volume edificabile (VE) o la superficie utile (SU) da prendere in considerazione è quella della nuova unità considerando preesistente quella ove il volume edificabile (VE) o la superficie edificabile (SE) sono maggiori;

A titolo esemplificativo: Industriale - Artigianale - Commerciale all'ingrosso - Categorie Speciali

Stato attuale	Stato di progetto
U.I. 1000 mq	a) U.I. 300 mq
	b) U.I. 600 mq
	c) U.I. 100 mq

La superficie edificabile (SE) su cui vengono applicati gli oneri di urbanizzazione è pari alla somma delle superfici delle due nuove unità immobiliari a) e c) in questo caso corrispondente a mq. 400.

art. 2.5 Costo di costruzione

Il contributo di costruzione comprende il costo di costruzione determinato in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Le percentuali di applicazione ed il costo al mq in base all'intervento sono individuati nella allegata Tabella D. Il costo di costruzione è dovuto anche per quelle parti di edificio che, ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici ed edilizi, non costituiscono volume.

Per gli interventi su immobili con destinazione residenziale il costo di costruzione è determinato con le modalità di cui al D.M. 10.05.1977 .

Per gli interventi con destinazione turistico – ricettiva, commerciale e direzionale il costo di costruzione viene calcolato sul costo di costruzione in applicazione del D.M. 10.05.1977 sulla base delle percentuali di cui alla relativa tabella.

Con riferimento alla tipologia degli interventi, la consistenza soggetta al contributo di cui al presente articolo, è così determinata:

- a) per gli interventi di nuova edificazione (NEC – NEU) e di ristrutturazione urbanistica (RiU), su tutte le superfici dell'edificio in applicazione del D.M. 10.05.1977;
- b) per gli ampliamenti o addizioni volumetriche (Av), sulla nuova porzione di edificio, calcolata in applicazione del D.M. 10.05.1977;
- c) per gli interventi di ristrutturazione edilizia (REC – RER – RR) o di sostituzione edilizia (Ase) su tutte le superfici dell'edificio in applicazione del D.M. 10.05.1977 con riduzione del costo di costruzione del 50%.

art. 2.6 Permesso di Costruire e SCIA a titolo gratuito

Il contributo di costruzione di cui all'art. 183 non è dovuto nei casi individuati all'art. 188, commi 1 e 3 della Legge;

La sola quota di contributo relativa al costo di costruzione non è dovuta nei casi individuati all'art. 188, comma 2 della Legge;

Non sussiste l'obbligo di sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo previsto dal comma 2, lettera d) dell'art. 188 per gli interventi ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 26, comma 1, lettera a) delle NTA del PO (modifica delle facciate senza contemporanea alterazione delle strutture portanti verticali e orizzontali);

art. 2.7 *Modalità di pagamento*

Il contributo di cui all'art. 183 è determinato:

- dal progettista abilitato - nel caso di SCIA, anche alternativa al permesso di costruire o di comunicazione di attività edilizia libera (CILA) onerosa, ed è corrisposto al comune al momento della presentazione delle stesse.

Se la determinazione del tecnico asseverante non fosse corretta, il Responsabile del Procedimento ne darà comunicazione agli interessati che saranno tenuti entro i successivi 30 giorni al versamento della somma dovuta a conguaglio.

- dall'Ufficio Tecnico - in relazione al permesso di costruire, e trasmesso ai richiedenti prima del rilascio del titolo edilizio.

Potranno essere presentare richieste di chiarimenti o istanze volte ad una nuova determinazione del contributo qualora vengano rilevati errori di valutazione, di calcolo, ecc...

Il pagamento dei contributi potrà avvenire in unica soluzione e dovrà essere versato prima del rilascio del permesso di costruire o contestualmente alla presentazione della segnalazione/comunicazione, da effettuare presso la Tesoreria Comunale di Pienza con indicati chiaramente gli estremi dell'intervento a cui si riferiscono (PdC/SCIA/CILA) e la tipologia del versamento (Oneri Urbanizzazione - Sanzioni - Deruralizzazione ...).

Il contributo di cui sopra può essere rateizzato secondo le modalità specificate all'art. 2.8, in tale ipotesi, gli obbligati sono tenuti a prestare al comune idonee garanzie fideiussorie.

Il rilascio del permesso a costruire in sanatoria o delle attestazioni di conformità è subordinato al pagamento dei contributi e delle sanzioni previste per legge.

La ricevuta della quietanza dell'avvenuto versamento dovrà essere consegnata al Servizio Edilizia Privata e Urbanistica per le necessarie registrazioni prima del ritiro del permesso di costruire, ovvero all'atto della presentazione della SCIA/CILA.

La documentazione tecnica relativamente alle pratiche onerose dovrà essere corredata degli elaborati di seguito elencati:

- a) **CALCOLO PER INTERVENTI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE, COMMERCIALE E TURISTICO/DIREZIONALE**
 - Schema di calcolo del volume edificabile (o edificato) VE con elaborato grafico esplicativo, corredato di quote in pianta ed in sezione, relativo allo stato di progetto e, nel caso di interventi sull'esistente anche dello stato autorizzato;
 - Schema contenente il calcolo delle superfici utili SU ed accessorie SA per la determinazione del costo di costruzione relativo allo stato di progetto e, nel caso di interventi sull'esistente anche dello stato legittimo;
- b) **CALCOLO PER INTERVENTI CON DESTINAZIONE D'USO INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIO ALL'INGROSSO**
 - Schema di calcolo delle superfici utili SU con elaborato grafico esplicativo, corredato di quote in pianta, relativo allo stato di progetto e, nel caso di interventi sull'esistente anche dello stato legittimo;
- c) **CALCOLO PER INTERVENTI CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA**
 - Schema di calcolo del volume totale (o volumetria complessiva) Vtot con elaborato grafico esplicativo, corredato di quote in pianta ed in sezione, relativo allo stato di progetto e, nel caso di interventi sull'esistente anche dello stato legittimo;

- Schema contenente il calcolo delle superfici utili SU ed accessorie SA per la determinazione del costo di costruzione relativo allo stato di progetto e, nel caso di interventi sull'esistente anche dello stato legittimo
- d) **CALCOLO PER INTERVENTI DI DERURALIZZAZIONE**
- Schema di calcolo del volume totale (o volumetria complessiva) Vtot con elaborato grafico esplicativo, corredato di quote in pianta ed in sezione, relativo allo stato di progetto e, nel caso di interventi sull'esistente anche dello stato legittimo;
 - Schema contenente il calcolo delle superfici utili SU ed accessorie SA per la determinazione del costo di costruzione relativo allo stato di progetto e, nel caso di interventi sull'esistente anche dello stato legittimo;
- e) **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE**
- Schema di calcolo del volume edificabile (o edificato) VE, ovvero delle superfici utili SU (in funzione delle destinazioni d'uso interessate) con i relativi elaborati grafici esplicativi, relativi sia allo stato di progetto che allo stato legittimo;
- f) **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE**
- Schema di calcolo del volume edificabile (o edificato) VE, ovvero delle superfici utili SU (in funzione delle destinazioni d'uso interessate) con i relativi elaborati grafici esplicativi, relativi sia allo stato di progetto che allo stato legittimo;
 - Schema contenente il calcolo delle superfici utili SU ed accessorie SA per la determinazione del costo di costruzione relativo sia allo stato di progetto che allo stato legittimo;

art. 2.8 *Rateizzazione*

Qualora l'importo del contributo per oneri sia superiore ad € 8.000,00 (ottomila/00), è ammessa la rateizzazione del versamento in 6 rate semestrali secondo la ripartizione di cui alla Tabella E. La rateizzazione delle somme dovute comporta la costituzione di idonea garanzia fideiussoria, di importo pari al valore da corrispondere in favore dell'Amministrazione Comunale

La prima rata dovrà essere corrisposta prima del rilascio del permesso di costruire ovvero al momento della presentazione della SCIA, anche alternativa al permesso di costruire o di comunicazione di attività edilizia libera (CILA) onerosa.

L'interessato può comunque decidere di saldare anticipatamente quanto dovuto.

Le polizze fideiussorie presentate all'Amministrazione Comunale a garanzia del pagamento del contributo relativo ad oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, devono avere le seguenti caratteristiche:

1. Il contraente della polizza deve coincidere con l'intestatario del titolo abilitativo edilizio cui si riferisce; nel caso che il titolo edilizio subisca un cambio di titolarità, è necessaria la sostituzione delle garanzie prestate;
2. La durata di validità della polizza deve essere pari a 4 anni e comunque estesa fino al momento dello svincolo della medesima, che potrà avvenire esclusivamente con la dichiarazione liberatoria da parte dell'Ufficio competente.
3. L'importo garantito deve corrispondere al totale degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, dedotto l'importo della 1° rata.

4. La garanzia fideiussoria può essere prestata esclusivamente per mezzo di polizza assicurativa emessa da Compagnia primaria di Assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni dall'ISVAP (istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo), ovvero da fideiussione bancaria emessa da Istituto di Credito iscritto all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia.
5. la polizza deve prevedere il foro di Siena quale sede di eventuali future controversie.

Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della rateizzazione del contributo sarà disposto dall'Ufficio competente su richiesta dell'interessato previo accertamento del completo pagamento delle somme dovute.

art. 2.9 *Ritardato o omesso pagamento*

Nel caso di pagamento del contributo in unica soluzione il ritardato o omesso pagamento comporta l'applicazione delle sanzioni elencate all'art. 192 della Legge.

Nel caso di pagamento del contributo in forma rateizzata, il ritardato o omesso pagamento di ogni singola rata comporta, così come previsto dall'art. 192 comma 5, della Legge, l'escussione immediata e diretta, per ciascuna rata, della garanzia prestata senza applicazione della sanzione prevista dal medesimo articolo.

Sempre nel caso di pagamento del contributo in forma rateizzata, qualora dopo la scadenza dei termini di pagamento e prima del versamento della somma dovuta da parte dell'Istituto garante, l'intestatario del titolo edilizio provveda egli stesso al versamento, questo sarà maggiorato della sanzione prevista, ai sensi di quanto disposto dall'art. 192, comma 1 della Legge.

Qualora l'Istituto garante ritardi nel versare la somma dovuta al Comune nei termini indicati nella richiesta di escussione (non inferiori a 20 giorni), verranno applicati nei confronti dell'Istituto gli interessi di mora a decorrere dalla scadenza del termine di cui sopra. Quanto sopra dovrà essere riportato nella polizza fideiussoria.

Nel caso che le scadenze dei contributi ricadano in giorno festivo o di sabato, il pagamento può essere procrastinato al primo giorno non festivo, senza incorrere in alcuna sanzione.

art. 2.10 *Versamento del contributo in sanatoria*

I contributi previsti, in caso di istanze cui all'art. 209 della Legge, devono essere corrisposti:

- prima del rilascio del titolo per il permesso di costruire in sanatoria o attestazioni di conformità in sanatoria;
- contestualmente al deposito dell'istanza in caso di SCIA in Sanatoria ovvero di CILA tardiva;

art. 2.11 *Restituzione del contributo*

Il contributo per oneri è strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà di edificare e pertanto non risulta dovuto in caso di rinuncia o di mancato utilizzo del titolo abilitativo.

Qualora il titolare di atti autorizzativi e/o abilitativi alla realizzazione di interventi di natura edilizia e/o urbanistica provveda al versamento del contributo dovuto senza dare effettiva esecuzione ai suddetti interventi o comunque realizzi opere di minore consistenza (es. varianti o varianti in corso d'opera), potrà richiedere la restituzione delle maggiori somme versate, in tal caso non saranno dovuti interessi legali per le maggiori somme versate.

L'Ufficio competente effettuate le verifiche e gli accertamenti necessari disporrà la restituzione delle suddette somme con specifica Determinazione del Responsabile del Servizio ai sensi di legge.

TITOLO 3 - DISCIPLINA DEGLI SCOMPUTI

art. 3.1 Realizzazione diretta delle opere di Urbanizzazione a scomputo totale o parziale degli oneri in aree non soggette a formazione di piani attuativi

Nell'ambito degli interventi in diretta attuazione dello strumento della pianificazione urbanistica comunale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 62 della Legge, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1 lett. c) del D.lgs. 163/2006, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio può essere effettuata dal titolare del permesso di costruire o della SCIA.

Il titolare del permesso di costruire o della SCIA quindi può, in alternativa al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione (con esclusione del contributo sul costo di costruzione se dovuto), eseguire direttamente le opere di urbanizzazione secondo le modalità fissate dal Comune, precisando che le stesse, come determinate a cura della Regione Toscana, non comprendono le spese per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas:

- a) nei limiti della quota per oneri di urbanizzazione primaria per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, come definite all'art. 62, comma 4 della Legge;
- b) nei limiti della quota per oneri di urbanizzazione secondaria per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, come definite all'art. 62, comma 5 della Legge;

L'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle suddette opere deve essere presentata prima del rilascio del titolo edilizio, nel caso di permesso di costruire, ovvero contestualmente al deposito della SCIA e deve essere corredata da Progetto esecutivo degli interventi previsti a firma di tecnico abilitato e comprensivi di computo metrico estimativo secondo le modalità di cui al successivo art. art. 4.5, e di ogni eventuale parere rilasciato dai Gestori di Rete se necessario.

Il progetto dovrà comunque riguardare opere di urbanizzazione previste dal Piano Operativo e comunque opere per le quali sia riconosciuto l'interesse pubblico.

L'Amministrazione Comunale non è tenuta ad accogliere le richieste di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione.

La Giunta Comunale procede a mezzo di specifico atto all'approvazione del progetto con contestuale autorizzazione allo scomputo parziale o totale degli oneri concessori, previo inserimento dell'opera del Piano degli Investimenti (quest'ultimo se necessario).

Ai fini del rilascio / esecutività del titolo abilitativo edilizio, il Soggetto Attuatore, se autorizzato allo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, dovrà:

- sottoscrivere specifica Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale, da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto interessato, con il quale quest'ultimo si impegna ad eseguire entro i termini di validità del permesso di costruire / SCIA le opere di urbanizzazione previste dal progetto ed autorizzate dall'Amministrazione Comunale, compresi gli eventuali allacciamenti ai pubblici servizi;
- produrre specifica e adeguata polizza fideiussoria o cauzione a garanzia della corretta esecuzione delle opere pari all'importo approvato dall'Amministrazione Comunale. Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposto dopo il collaudo delle opere.

Secondo le modalità di cui al successivo art. 4.6.

art. 3.2 Realizzazione diretta delle opere di Urbanizzazione a scomputo totale o parziale degli oneri in aree soggette a formazione di piani attuativi

Ai sensi dell'art. 191 comma 5 della Legge, per tutti gli interventi previsti in zone di espansione ed in quelle soggette alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata a carattere residenziale, direzionale, commerciale, turistico, industriale e artigianale, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a cura dei privati proponenti. In tale caso la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta.

Nel caso che l'intervento preveda anche la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria ovvero opere di urbanizzazione previste dal Piano Operativo ed esterne al perimetro del piano attuativo, in alternativa al pagamento della quota di oneri riferiti alla urbanizzazione secondaria i proponenti possono eseguire direttamente le opere di urbanizzazione secondo le modalità fissate dal Comune, precisando che le stesse, come determinate a cura della Regione Toscana, non comprendono le spese per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, in ogni caso gli scomputi relativi agli oneri di urbanizzazione possono essere autorizzati:

- c) nei limiti della quota per oneri di urbanizzazione primaria per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, come definite all'art. 62, comma 4 della Legge;
- d) nei limiti della quota per oneri di urbanizzazione secondaria per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, come definite all'art. 62, comma 5 della Legge;

Nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione risulti inferiore a quello degli oneri di urbanizzazione dovuti, della differenza dovrà esserne dato atto nella convenzione e il soggetto attuatore dovrà provvedere all'integrazione finanziaria delle differenze.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà:

- sottoscrivere specifica Convenzione secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale, da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto interessato, con il quale quest'ultimo si impegna ad eseguire entro i termini di validità del permesso di costruire le opere di urbanizzazione previste dal progetto, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi;
- produrre specifica e adeguata polizza fideiussoria o cauzione a garanzia della corretta esecuzione delle opere pari all'importo approvato dall'Amministrazione Comunale.

Secondo le modalità di cui al successivo art. art. 4.6.

art. 3.3 Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione nelle aree individuate a Standard di Compensazione (SC) relative ai comparti della disciplina della compensazione urbanistica

Nelle zone soggette alla disciplina della compensazione urbanistica, individuate nei Dossier Progettuali allegati alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Operativo (PO), gli interventi edilizi sono subordinati alla presentazione di un Progetto Urbanistico Convenzionato (PUC) che prevede, a carico dei Soggetti Attuatori la cessione di aree per standard di compensazione (SC) e/o la monetizzazione delle aree per standard di compensazione non cedute (IM) da disciplinarsi con convenzione urbanistica.

Di norma l'Amministrazione Comunale realizza in proprio le opere pubbliche cui sono destinate le acquisizioni operate, utilizzando sia i terreni ceduti (SC) sia gli importi di monetizzazione (IM) percepiti. Sarà tuttavia possibile che le opere vengano realizzate, a scomputo delle monetizzazioni stesse, dal promotore dell'intervento edilizio.

Il promotore dell'intervento quindi può, in alternativa al pagamento dei soli importi di monetizzazione (IM), eseguire direttamente le opere con le modalità fissate dal Comune, secondo le

regole di pubblicità e concorrenza fissate dal codice degli appalti nel rispetto di quanto previsto all'art. 110 delle NTA del PO.

L'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle suddette opere deve essere presentata contestualmente all'istanza di PUC e deve essere corredata da uno schema di massima degli interventi previsti a firma di tecnico abilitato comprensivo di stima dei costi delle opere;

L'Amministrazione Comunale non è tenuta ad accogliere le richieste di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, in caso di accoglimento, il soggetto attuatore dovrà depositare a sua cura e spese un progetto di livello esecutivo corredato di computo metrico estimativo redatto con le modalità del successivo art. art. 4.5, e di ogni eventuale parere rilasciato dai Gestori di Rete se necessario che dovrà essere approvato nelle forme dei progetti delle opere pubbliche.

Il contestuale scomputo degli oneri di urbanizzazione non è di norma concesso. L'eventuale eccezionale scomputo, limitato ai soli oneri di urbanizzazione primaria, potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale soltanto previo riconoscimento della necessità di ulteriori risorse rispetto all'IM necessarie per la realizzazione dell'opera.

Il Soggetto Attuatore dovrà in ogni caso:

- sottoscrivere specifica Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale, da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto interessato, con il quale quest'ultimo si impegna, oltre alla cessione di aree per standard di compensazione (SC), e/o al versamento degli importi di monetizzazione delle aree non cedute (IM) ovvero, qualora autorizzato all'esecuzione diretta delle opere pubbliche collegate al PUC, ad eseguire entro i termini di validità del permesso di costruire le opere pubbliche previste dal progetto ed autorizzate dall'Amministrazione Comunale, compresi gli eventuali allacciamenti ai pubblici servizi;
- produrre specifica e adeguata polizza fideiussoria o cauzione a garanzia della corretta esecuzione delle opere pari all'importo approvato dall'Amministrazione Comunale.

secondo le modalità di cui al successivo art. art. 4.6.

art. 3.4 *Riduzione sugli oneri in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale ai sensi della L.R. 3/2017*

Tenuto conto dell'importanza di criteri di risparmio energetico nelle costruzioni e riduzione del rischio sismico, ai sensi dell'art. 96 delle NTA del Piano Operativo, agli interventi volti al recupero degli edifici di cui al comma 2, viene applicata una riduzione pari al 50 % degli oneri specifici di cui all'articolo 83, comma 5, della LR 65/2014 (deruralizzazione) (riduzione minima definita dall'art. 2, comma 6 della LR 3/2017) e di un ulteriore 18 % (sulla somma rimanente), in caso di esecuzione combinata degli interventi di cui alle lettere a) e b) ovvero a) e c);

Il permesso di costruire ovvero la SCIA, anche alternativa al permesso di costruire, o la CILA dovrà contenere la documentazione attestante i livelli di risparmio energetico o il raggiungimento del livello minimo di sicurezza da conseguire. In sede di comunicazione di fine lavori ovvero con la Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere confermata ed attestata la sussistenza dei livelli di risparmio energetico e di sicurezza conseguiti con l'intervento;

A tal fine, a garanzia dell'attuazione degli interventi, dovrà essere depositata, prima del rilascio del permesso di costruire ovvero contestualmente alla presentazione della SCIA, anche alternativa al permesso di costruire, o della CILA, idonea garanzia fideiussoria a favore del Comune pari all'importo della riduzione, da svincolare a seguito della verifica da parte dell'Ufficio Tecnico;

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

In caso di mancata conferma della classificazione (attestata prima del rilascio del permesso di costruire ovvero contestualmente alla presentazione della SCIA, anche alternativa al permesso di costruire, o la CILA) decade il beneficio della riduzione degli oneri specifici di cui all'articolo 83, comma 5, della l.r. 65/2014 ed il Comune provvederà all'escussione della polizza fidejussoria a semplice richiesta del Responsabile, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento;

art. 3.5 *Edilizia convenzionata*

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, del d.p.r. 380/2001, si applicano le disposizioni di cui all'art. 186 della Legge;

Per gli interventi nei piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui all'art. 117 della Legge, si applicano le disposizioni di cui all'art. 191, comma 3 della Legge.

Per gli interventi nei piani per insediamenti produttivi (PIP) di cui all'articolo 118 della Legge, si applicano le disposizioni di cui all'art. 191, comma 4 della Legge.

TITOLO 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE E GARANZIE PER L'ESATTA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

art. 4.1 *Definizioni*

- Sono opere di urbanizzazione primaria quelle elencate all'articolo 62, comma 4 della Legge;
- Sono altresì considerate opere di urbanizzazione primaria le piazzole o recinti per la collocazione di contenitori per rifiuti solidi urbani;
- È parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico con dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita del marciapiede o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei proponenti e può essere rialzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico;
- Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle elencate all'articolo 62, comma 5 della Legge.

art. 4.2 *Definizione progettuale degli interventi*

La realizzazione degli interventi di urbanizzazione di cui al presente regolamento è subordinata all'approvazione di un progetto di livello esecutivo in sede di approvazione del piano attuativo ovvero in sede di rilascio del permesso di costruire ad urbanizzare.

Per progetto di livello esecutivo deve intendersi una rappresentazione delle opere costituita almeno dai seguenti elaborati:

- a) relazione generale tecnico-descrittiva;
- b) eventuali relazioni specialistiche (geologica, geotecnica, idraulica, ecc.);

- c) rilievo plano-altimetrico in scala non inferiore a 1:500;
- d) elaborati grafici generali di progetto con indicazione delle reti, degli impianti e delle opere di ripristino e miglioramento ambientale in scala non inferiore a 1:500;
- e) Elaborato grafico quotato con individuazione delle aree oggetto di cessione o di asservimento all'uso pubblico in scala non inferiore a 1:500;
- f) elaborati grafici di dettaglio comprensivi anche di quelli delle strutture, delle reti, degli impianti e delle opere di ripristino e miglioramento ambientale in scala non inferiore a 1:100;
- g) particolari costruttivi e decorativi scala non inferiore a 1:20;
- h) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- i) computo metrico estimativo dettagliato e quadro economico;

Tutti gli elaborati devono essere adeguatamente quotati e devono riportare dettagliate informazioni ai fini della corretta identificazione delle opere di progetto. In particolare il computo metrico estimativo dettagliato dovrà far riferimento ad idoneo elaborato dal quale siano chiaramente desumibili le quantità poste a base dei conteggi.

Tipi, dimensioni, materiali, colorazioni e tecniche costruttive delle opere di urbanizzazione dovranno essere rispondenti alle caratteristiche stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Ai fini di cui al precedente comma la Giunta Comunale provvederà a predisporre ed approvare un idoneo documento tecnico di riferimento.

Nelle more di approvazione del documento tecnico di cui al punto precedente tutti i progetti relativi alle opere di urbanizzazione saranno sottoposti a preventivo parere del competente Ufficio comunale.

art. 4.3 *Consistenza degli interventi e scomputabilità degli oneri concessori*

Le convenzioni urbanistiche devono prevedere l'obbligatoria esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria entro il perimetro del piano attuativo; essa comporta la totale esenzione dal relativo onere concessorio.

La consistenza economica di tali interventi non è connessa in alcun modo alle vigenti tabelle regionali per il calcolo dei contributi di concessione, ben potendo l'incidenza unitaria discostarsi, in eccesso o in difetto, rispetto ai valori ivi stabiliti in ragione dello stato dell'urbanizzazione. Con ciò è inteso che il costo di urbanizzazione del comparto è stabilito in sede di convenzione.

In relazione allo stato dei luoghi, è altresì obbligatoria la realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona oggetto di intervento ai pubblici servizi.

Il privato promotore, se non già obbligato da disposizioni di leggi o regolamentari, avrà la facoltà di realizzare anche opere di urbanizzazione non comprese entro il perimetro del piano attuativo, ma contermini e funzionali ad esso.

In caso di realizzazione di opere al di fuori del perimetro del piano attuativo è ammessa la scomputabilità fino alla concorrenza dell'onere concessorio commisurato all'urbanizzazione secondaria ed afferente agli interventi edilizi previsti dal piano attuativo, sempre che tali opere rispondano ad un interesse generale, dichiarato in sede di approvazione del piano attuativo, e non determinato da preminenti esigenze connesse con l'intervento proposto ovvero rientrino tra le opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico.

Non sono ammessi, successivamente alla stipulazione della convenzione urbanistica, ulteriori scomputi nemmeno nel caso in cui il valore delle opere eseguite abbia ecceduto quello preventivato,

salvo che ciò non sia stato preventivamente convenuto con il comune (p. es. a seguito di variante al piano attuativo).

La cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è gratuita.

L'esecuzione delle opere di cui al precedente comma 5 comporta lo scomputo fino alla concorrenza del relativo onere afferente le urbanizzazioni secondarie da porre a carico dei permessi di costruire ad edificare, secondo le modalità stabilite all'Art. art. 4.4.

La cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria secondo quanto stabilito in sede di convenzione è comunque gratuita.

Il valore delle aree previste in cessione ed eccedenti tale quantità, determinato analogamente all'indennità d'esproprio, salvi diversi accordi tra le parti stabiliti in sede di convenzione urbanistica, potrà concorrere allo scomputo dall'onere afferente le urbanizzazioni secondarie.

art. 4.4 *Criteri di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria*

Fatte salve le eventuali cessioni dovute in regime di compensazione urbanistica, l'assunzione da parte della Ditta lottizzante del costo e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al perimetro di piano attuativo o eccedenti alla relativa dimensione e della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché la cessione delle aree eccedenti le quantità desunte dai vigenti standard urbanistici comporterà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo il seguente criterio:

- a) il costo complessivo delle opere di urbanizzazione poste a base del calcolo dello scomputo è desunto da idoneo computo metrico estimativo approvato unitamente al piano attuativo redatto secondo quanto stabilito dal successivo Art. art. 4.5;
- b) in sede di approvazione del piano attuativo l'organo comunale competente potrà stabilire che l'esatta determinazione del costo delle opere ammesse a scomputo avvenga in sede di rilascio della concessione edilizia ad urbanizzare sulla base del progetto esecutivo.
- c) Il costo complessivo di cui al punto a), va diviso per la superficie territoriale complessiva del piano attuativo e moltiplicato per l'indice di fabbricabilità. Si ottiene in questo modo il valore della somma ammessa a scomputo per l'unità di misura edilizia.
- d) Si determina quindi l'importo scomputabile per ogni lotto edificatorio, moltiplicando il valore unitario di cui al punto c) per la relativa potenzialità edificatoria;
- e) all'atto di rilascio della concessione edilizia per singolo lotto se l'ammontare complessivo del contributo per oneri di urbanizzazione secondaria dovuto, determinato in base ai parametri vigenti al momento del rilascio, risulterà superiore all'importo come sopra determinato, sarà corrisposta al Comune una somma pari alla differenza tra i due importi. In caso contrario non viene previsto invece nessun conguaglio.
- f) In caso di destinazioni d'uso non omogenee all'interno dei singoli lotti edificatori la ulteriore ripartizione delle somme ammesse a scomputo in base a destinazione d'uso, ove non già stabilita in sede di convenzione, sarà regolamentata direttamente dai singoli operatori rilevando per il Comune esclusivamente il complessivo importo.

Oltre all'importo delle opere ammesse a scomputo determinato come indicato al punto precedente lettere a) o b), non saranno riconosciuti ulteriori scomputi per maggiori opere o miglioramenti, introdotti in corso d'opera su iniziativa dei proponenti, se non previa variante al piano attuativo.

art. 4.5 *Valutazione economica delle opere*

La stima delle opere di urbanizzazione da realizzare, ai fini della costituzione delle garanzie finanziarie e della scomputabilità degli oneri concessori, dovrà essere effettuata analiticamente sulla base delle categorie d'opera contenute nel Prezziario Ufficiale di Riferimento per le opere di competenza delle Amministrazioni dello Stato e degli Enti Pubblici Nazionali nel Territorio Regionale della Toscana.

Qualora si debbano eseguire opere o magisteri non compresi o non assimilabili alle categorie descritte nei prezziari di riferimento, si farà riferimento a prezzi medi di mercato.

art. 4.6 *Garanzie finanziarie ed individuazione dei soggetti obbligati*

Il valore così come determinato al precedente art. art. 4.5, costituirà l'importo della garanzia finanziaria da prestare a garanzia degli obblighi derivati dalla stipula della convenzione urbanistica.

La garanzia dovrà essere prestata solidalmente, salvi particolari casi adeguatamente motivati ed espressamente accettati dal Responsabile del Procedimento (Responsabile), con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e con espressa clausola di non applicabilità dell'articolo 1944, secondo comma, del codice civile.

In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La garanzia sarà operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Responsabile, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

La garanzia finanziaria dovrà altresì contenere espressa clausola di non applicabilità dell'art. 1957 del codice civile.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa dovrà essere prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia dovrà coprire altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti l'intervento urbanistico.

Lo svincolo di tale garanzia sarà effettuato solo all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.

La garanzia potrà essere ridotta proporzionalmente in corso dei lavori previo parere favorevole del Responsabile, sempre che siano state realizzate e collaudate le opere pari almeno al 50%.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti si trasferiscono in solido anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione delle stesse.

art. 4.7 *Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione*

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. art. 3.1, art. 3.2, art. 3.3 avverrà sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale o del Gestore di rete secondo le modalità stabilite dalla convenzione/atto d'obbligo; Il termine ultimo per l'ultimazione dei lavori non potrà essere superiore ai termini di validità del permesso di costruire / SCIA nei casi di realizzazione diretta di opere di

urbanizzazione di cui agli artt. art. 3.1 e art. 3.3 ovvero ai termini di validità del piano attuativo nei casi di cui all'art. art. 3.2.

I permessi di costruire per la realizzazione degli edifici possono essere rilasciati solo dopo la realizzazione "al grezzo" delle opere di urbanizzazione primaria previste in convenzione e delle eventuali opere per l'allacciamento dei comparti ai pubblici servizi a rete.

In deroga al comma precedente il Responsabile comunale può autorizzare interventi edilizi anche in assenza del completamento "al grezzo" delle opere di urbanizzazione esclusivamente nei seguenti casi:

- a) qualora i soggetti operanti in regime di esclusiva non garantiscano l'esecuzione delle opere di loro competenza previste entro sei mesi dalla data di stipulazione della convenzione urbanistica; di tale circostanza dovrà risultare idonea documentazione.
- b) per gli interventi attuabili per lotti funzionali, purché in fregio ai lotti edificatori siano completate "al grezzo" le opere di urbanizzazione, salvo comunque quanto previsto al punto a).

In ogni caso, per il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici, le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione devono aver raggiunto un grado di completamento tale da renderle individuabili, sempre compatibilmente con la buona regola dell'arte per quanto non ancora realizzabile.

Con "realizzazione al grezzo" si intende l'esecuzione delle opere indispensabili all'insediamento quali:

- a) strade e percorsi ciclabili e pedonali, escluso lo stato d'usura o la pavimentazione superficiale;
- b) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica e di distribuzione del gas, complete e pronte all'uso;
- c) predisposizione impianto di pubblica illuminazione, esclusi i pali di sostegno ed i corpi illuminanti.

art. 4.8 *Cessione delle aree e manutenzione delle opere*

Le convenzioni urbanistiche devono individuare esattamente le opere e le aree che saranno oggetto di cessione al Comune ovvero che saranno asservite all'uso pubblico.

Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree similari.

Ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà essere corrisposta la differenza; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento che non potrà essere in nessun caso inferiore agli oneri determinati ai sensi dell'articolo art. 2.1.

I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree ovvero delle opere di urbanizzazione sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano delle opere pubbliche, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica previste dal Piano Operativo.

Allo scadere del termine stabilito dalla convenzione urbanistica per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, i privati promotori dovranno cedere al Comune, a semplice richiesta, le opere di urbanizzazione realizzate e le relative aree come specificato nella convenzione urbanistica, sopportandone le relative spese.

In seguito all'approvazione del certificato di collaudo/regolare esecuzione, anche parziale, da parte del Responsabile, la manutenzione e conservazione delle aree e delle opere previste in cessione e collaudate, competerà al Comune fatte salve diverse statuizioni concordate in sede di convenzione.

In caso di mancato collaudo, fermo restando che le aree interessate dalle opere di urbanizzazione sono comunque preordinate ad una loro pubblica utilizzazione come sancito dalla convenzione urbanistica, le aree e le opere eseguite rimarranno private con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei privati promotori o loro aventi causa finché le opere di urbanizzazione non verranno rese collaudabili, definitivamente collaudate e cedute al Comune.

art. 4.9 Collaudo

Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i proponenti il piano attuativo presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori.

Le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti il piano attuativo che ne devono anticipare l'onere al Comune medesimo a semplice richiesta del Responsabile comunale entro trenta giorni dalla stessa.

Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro dodici mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti il piano attuativo ovvero a richiesta del responsabile comunale del procedimento. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui sopra, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assumerà il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al punto precedente.

Per i piani attuativi che prevedano la realizzazione di opere per un importo inferiore a € 75.000 (euro settantacinquemila) il collaudo può essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione da emettersi non oltre tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori dal Direttore dei Lavori di urbanizzazione, il quale assume qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale.

Il certificato di regolare esecuzione deve essere approvato dal responsabile comunale del procedimento non essendo per questo caso ammesse tacite approvazioni per decorrenza di termini.

Il tecnico collaudatore potrà essere un componente dell'Ufficio Tecnico comunale oppure un libero professionista. Il collaudatore è incaricato dal Responsabile comunale, di norma dopo l'ultimazione dei lavori, secondo competenza professionale.

Il Responsabile comunale, di propria iniziativa o su richiesta dei privati proponenti, può nominare il tecnico collaudatore in fase di esecuzione dei lavori con l'incarico di verificare la realizzazione delle opere di urbanizzazione anche in corso d'opera.

Il tecnico collaudatore, ove se ne verifichi la necessità, potrà richiedere ai privati promotori idonei elaborati rappresentativi dello stato di fatto delle opere eseguite (AS-BUILT) ove ciò risulti difforme o non rappresentato negli elaborati di progetto.

Nel caso di cui al punto precedente spetterà al tecnico collaudatore, sentito il Responsabile comunale, valutare l'accettabilità tecnica delle variazioni introdotte rispetto alle previsioni di progetto.

art. 4.10 *Esecuzione d'ufficio*

In caso di inadempimento totale o parziale delle obbligazioni assunte dai privati proponenti in sede di convenzione urbanistica, il Responsabile comunale provvederà ad escutere le garanzie fideiussorie ed avvierà le procedure d'ufficio per l'esecuzione o il rifacimento delle opere mancanti o carenti.

All'esecuzione d'ufficio si provvede di norma in economia o per cottimi fiduciari, salve norme più restrittive concernenti l'aggiudicazione di lavori di competenza comunale.

Il procedimento di esecuzione d'ufficio potrà essere interrotto con il pronto avvio, da parte dei soggetti obbligati, delle lavorazioni necessarie a rendere le opere oggetto di convenzione a perfetta regola d'arte, sempre che il comune non abbia già contratto alcun obbligo nei confronti di terze parti per l'esecuzione coattiva e salve le ulteriori spese già sostenute per l'avvio del procedimento stesso.

Ogni maggiore spesa rispetto alla garanzia prestata ed escussa sarà posta a carico dei privati proponenti e loro aventi causa e sarà introitata secondo le vigenti norme relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

art. 4.11 *Abitabilità e agibilità degli edifici*

La Segnalazione Certificata di Agibilità (SCdA) degli edifici costruiti nell'ambito degli interventi convenzionati potrà essere depositata esclusivamente previa approvazione del certificato di collaudo/regolare esecuzione, anche parziale, delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica.

Qualora risultino correttamente completati tutti i servizi a rete previsti in convenzione nonché i relativi allacciamenti alla rete pubblica e il mancato collaudo derivi da mancanza o carenza di opere di finitura e di arredo, la SCdA degli edifici potrà essere eventualmente depositata solo previa escussione, da parte del Comune, delle garanzie finanziarie prestate. Tali somme verranno utilizzate ai fini della realizzazione d'ufficio delle opere mancanti determinate sulla base di computo metrico estimativo aggiornato ai prezzi correnti al momento della dichiarazione di fine lavori dell'edificio.

art. 4.12 *Varianti*

La modifica delle previsioni relative ai piani attuativi, ovvero ai Progetti Unitari Convenzionati (PUC) approvati sono disciplinate rispettivamente dagli artt. 111 – 112 (relativamente ai piani attuativi) e 121 (relativamente ai PUC) della Legge;

E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante e purché siano conformi ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti norme di attuazione degli strumenti urbanistici, unicamente le seguenti modifiche:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie dei piani attuativi di iniziativa privata, su conforme parere del Comando di Polizia Municipale attestante il rispetto del nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione;
- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico;
- f) le variazioni di dettaglio dei tracciati delle reti tecnologiche o l'introduzione di miglioramenti tecnici evolutivi che non pregiudichino la funzionalità dei servizi previo assenso dell'ente gestore del servizio.

art. 4.13 Spese

Oltre a quanto già disposto dal presente regolamento in ordine alle spese, rimangono a carico dei privati promotori tutte le spese dirette e indirette connesse all'attuazione degli interventi ed in particolare:

- a) le spese di deposito degli atti ed elaborati dei piani attuativi di iniziativa privata e la relativa pubblicizzazione ai sensi di legge, che dovranno essere anticipate al Comune entro trenta giorni dalla richiesta;
- b) tutte le spese tecniche progettuali, di direzione lavori, per il cantiere e la sicurezza.
- c) Eventuali maggiori oneri per l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte e non rappresentati in progetto per omissioni o errori;
- d) Tutte le spese per la cessione delle aree previste in convenzione (spese per frazionamenti, notarili, per tasse ed imposte, ecc).
- e) Le eventuali spese di interesse e le altre spese finanziarie.

art. 4.14 Rogito degli atti

Le convenzioni urbanistiche e i relativi atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle aree pertinenti, su espressa richiesta delle parti interessate, potranno essere rogati anche dal Segretario Comunale.

art. 4.15 Convenzione tipo

Le convenzioni urbanistiche dovranno essere stipulate attenendosi agli schemi tipo:

- Allegato A – SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA.;

- Allegato B – SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC) DENOMINATO...;

allegati al presente regolamento, salve le modificazioni autorizzate dal Consiglio Comunale in sede di approvazione dei piani attuativi/PUC/Comparti edificatori.

TITOLO 5 - DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Regolamento è applicabile alle pratiche edilizie presentate in data successiva a quella dell'esecutività della delibera di approvazione e a quelle presentate in data antecedente e non definite entro i successivi 60 giorni.

Per quanto non esplicitamente indicato nel presente regolamento, si fa riferimento alle definizioni ed alle procedure previste dalla normativa regionale e nazionale vigente.

Sono abrogate tutte le disposizioni di regolamenti comunali vigenti in contrasto e/o incompatibili con quelle contenute nel presente regolamento.

La normativa nazionale e regionale intervenuta successivamente al presente regolamento costituisce contestuale aggiornamento degli articoli che si dovessero trovare in contrasto con essa.

In caso di modifiche o integrazioni della normativa sovraordinata, che non richiedano specifici atti di adeguamento, le norme sopravvenute si intendono direttamente recepite nel presente Regolamento, anche in assenza di esplicito atto amministrativo.

Il presente regolamento entrerà in vigore il giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione dello stesso.

Indice

TITOLO 1 -	DISPOSIZIONI GENERALI	2
art. 1.1	Oggetto del Regolamento e ambito di applicazione	2
TITOLO 2 -	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	2
art. 2.1	Determinazione del contributo di costruzione	2
art. 2.2	Oneri di urbanizzazione	4
art. 2.3	Disposizioni particolari per interventi in zona agricola	4
art. 2.4	Modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione	5
art. 2.5	Costo di costruzione	8
art. 2.6	Permesso di Costruire e SCIA a titolo gratuito	8
art. 2.7	Modalità di pagamento	9
art. 2.8	Rateizzazione	10
art. 2.9	Ritardato o omesso pagamento	11
art. 2.10	Versamento del contributo in sanatoria	11
art. 2.11	Restituzione del contributo	11
TITOLO 3 -	DISCIPLINA DEGLI SCOMPUTI	12
art. 3.1	Realizzazione diretta delle opere di Urbanizzazione a scomputo totale o parziale degli oneri in aree non soggette a formazione di piani attuativi	12
art. 3.2	Realizzazione diretta delle opere di Urbanizzazione a scomputo totale o parziale degli oneri in aree soggette a formazione di piani attuativi	13
art. 3.3	Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione nelle aree individuate a Standard di Compensazione (SC) relative ai comparti della disciplina della compensazione urbanistica	13
art. 3.4	Riduzione sugli oneri in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale ai sensi della L.R. 3/2017	14
art. 3.5	Edilizia convenzionata	15
TITOLO 4 -	ESECUZIONE DELLE OPERE E GARANZIE PER L'ESATTA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	15
art. 4.1	Definizioni	15
art. 4.2	Definizione progettuale degli interventi	15
art. 4.3	Consistenza degli interventi e scomputabilità degli oneri concessori	16
art. 4.4	Criteri di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria	17
art. 4.5	Valutazione economica delle opere	18
art. 4.6	Garanzie finanziarie ed individuazione dei soggetti obbligati	18
art. 4.7	Termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione	18
art. 4.8	Cessione delle aree e manutenzione delle opere	19
art. 4.9	Collaudo	20
art. 4.10	Esecuzione d'ufficio	21
art. 4.11	Abitabilità e agibilità degli edifici	21
art. 4.12	Varianti	21
art. 4.13	Spese	22
art. 4.14	Rogito degli atti	22
art. 4.15	Convenzione tipo	22
TITOLO 5 -	DISPOSIZIONI FINALI	22

TABELLA "A"

INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Tipologia opere di urbanizzazione secondaria	Percentuale %
<i>Asili nido e Scuole materne</i>	20
<i>Scuola dell'obbligo</i>	47
<i>Chiese ed Edifici per servizi religiosi</i>	9
<i>Centri civici e sociali, Attrezzature culturali e sanitarie</i>	8
<i>Mercati e delegazioni commerciali</i>	5
<i>Parchi e strutture sportive</i>	11
Totali	100

Note: Allegata L.R. n° 1/03.01.2005

TABELLA "B"

PARAMETRI/COEFFICIENTI TERRITORIALI

Descrizione	Dati	Classe	Parametro	Coefficiente
<i>Ampiezza Demografica 1991</i>	2330 ab	<3000 ab	A	0,9
<i>Andamento demografico 51/81</i>	-19,59%	< -3%	B1	0,95
<i>Andamento demografico 81/91</i>	-11,50%	< -3%	B2	0,9
<i>Densità Demografica</i>	19,02 ab/mq	<2 00	C	1
<i>Caratteristiche Geografiche</i>	Altimetria	Collina	D1	1
<i>Caratteristiche Geografiche</i>	Costa	Collina	D2	1
<i>Sismicità</i>	Sismico		E	0,9
COEFFICIENTE COMUNALE				0,693

Note:

Allegata L.R. n° 1/03.01.2005

Per effetto della variazione del coefficiente relativo alla Variazione demografica 1981/91 il coefficiente comunale da 0,812 è stato ridotto a 0,770 - ANNO 2008

Per effetto della classificazione sismica del comune (2005-2006)

il coefficiente comunale da 0,770 è stato ridotto a 0,693 - ANNO 2023

TABELLA "B1" - COSTI MEDI COMUNALI

Coefficiente

0,693

AGGIORNAMENTO PIANO OPERATIVO

INTERVENTI	Unità di Riferimento	£ Costi Regionali			£ Costi Comunali			Unità di Riferimento	€ Costi Regionali			€ Costi Comunali			
		Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale		Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	
1	<i>Residenziali</i>	£./mc.	21.302	51.049	72.351	14.762	35.377	50.139	€/mc.	11,00	26,36	37,366	7,62	18,27	25,895
2	<i>Artigianali - industriali</i>	£./mq.	23.999	21.440	45.439	16.631	14.858	31.489	€/mq.	12,39	11,07	23,467	8,59	7,67	16,263
3	<i>Artigianali Industriali Speciali</i>	£./mq.	27.300	21.440	48.740	18.919	14.858	33.777	€/mq.	14,10	11,07	25,172	9,77	7,67	17,444
4	<i>Turistici Commerciali Direzionali</i>	£./mc.	26.089	11.733	37.822	18.080	8.131	26.211	€/mq.	13,47	6,06	19,533	9,34	4,20	13,537
5	<i>Commerciali all'ingrosso</i>	£./mq.	45.275	14.000	59.275	31.376	9.702	41.078	€/mq.	23,38	7,23	30,613	16,20	5,01	21,215
6	<i>Agricoli Produttivi</i>	£./mq.	===	===	===	9.240	8.254	17.494	€/mc.	===			4,77	4,26	9,035

TABELLA "C1"

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (€/mc.)

AGGIORNAMENTO ISTAT 2018/2022 15,92%

	<i>Anno</i>	<i>Primaria €.</i>	<i>Secondaria €</i>	<i>Totale €</i>	
Costi medi Comunali	2018	9,18	22,00	31,17	
	2022	10,64	25,50	36,14	Aggiornamento 15,92%

INTERVENTI	UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI																				
	UTOE 1/2			80% UTOE 3			100% UTOE 4			100% UTOE 6/7			100% UTOE 8			70% UTOE 5			100%		
	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale			
1	a)- Restauro																				
	Ristrutturazione	2,55	6,12	8,67	3,19	7,65	10,84	3,19	7,65	10,84	3,19	7,65	10,84	2,23	5,35	7,59	3,19	7,65	10,84		
	b)- Cambio Dest. D'Uso	3,19	7,65	10,84	3,19	7,65	10,84	3,19	7,65	10,84	3,19	7,65	10,84	3,19	7,65	10,84	3,19	7,65	10,84		
2	Sostituzione Edilizia	6,81	16,32	23,13	8,51	20,40	28,91	8,51	20,40	28,91	8,51	20,40	28,91	5,96	14,28	20,24	8,51	20,40	28,91		
3	Ristrutturazione Urban. Nuova Edificazione																				
	a)- if < 1,5	10,21	24,48	34,69	12,77	30,60	43,37	12,77	30,60	43,37	12,77	30,60	43,37	8,94	21,42	30,36	12,77	30,60	43,37		
	b)- 1,5 < if < 3	8,51	20,40	28,91	10,64	25,50	36,14	10,64	25,50	36,14	10,64	25,50	36,14	7,45	17,85	25,30	10,64	25,50	36,14		
	c)- Deruralizzazione if > 3	7,66	18,36	26,02	9,58	22,95	32,52	9,58	22,95	32,52	9,58	22,95	32,52	9,58	22,95	32,52					
	d)- art.17,3 lett. a) DPR 380/01													6,70	16,06	22,77					

TABELLA "C2"

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI - INDUSTRIALI (€/mq.)

AGGIORNAMENTO ISTAT 2018/2022 15,92%

	Anno	Primaria €.	Secondaria €	Totale €	
Costi medi Comunali	2018	10,34	9,24	19,58	
	2022	11,99	10,71	22,70	Aggiornamento 15,92%

INTERVENTI	UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI																				
	UTOE 1/2			80% UTOE 3			100% UTOE 4			100% UTOE 6/7			100% UTOE 8			70% UTOE 5			100%		
	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale			
1	a)- Restauro																				
	Ristrutturazione	2,88	2,57	5,45	3,60	3,21	6,81	3,60	3,21	6,81	3,60	3,21	6,81	2,52	2,25	4,77	3,60	3,21	6,81		
	b)- Cambio Dest. D'Uso	3,60	3,21	6,81	3,60	3,21	6,81	3,60	3,21	6,81	3,60	3,21	6,81	3,60	3,21	6,81	3,60	3,21	6,81		
2	Sostituzione Edilizia	7,67	6,85	14,53	9,59	8,57	18,16	9,59	8,57	18,16	9,59	8,57	18,16	6,71	6,00	12,71	9,59	8,57	18,16		
3	Ristrutturazione Urban. Nuova Edificazione																				
	a)- if < 1,5	11,51	10,28	21,79	14,38	12,85	27,23	14,38	12,85	27,23	14,38	12,85	27,23	10,07	9,00	19,06	14,38	12,85	27,23		
	b)- 1,5 < if < 3	9,59	8,57	18,16	11,99	10,71	22,70	11,99	10,71	22,70	11,99	10,71	22,70	8,39	7,50	15,89	11,99	10,71	22,70		
	c)- Deruralizzazione if > 3	8,63	7,71	16,34	10,79	9,64	20,43	10,79	9,64	20,43	10,79	9,64	20,43	7,55	6,75	14,30	10,79	9,64	20,43		
	d)- art.17,3 lett. a) DPR 380/01													7,55	6,75	14,30					

TABELLA "C3"

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI - INDUSTRIALI SPECIALI (€/mq.)

AGGIORNAMENTO ISTAT 2018/2022 15,92%

	Anno	Primaria €.	Secondaria €	Totale €	
Costi medi Comunali	2018	11,76	9,24	21,00	
	2022	13,64	10,71	24,34	Aggiornamento 15,92%

INTERVENTI	UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI																				
	UTOE 1/2			80% UTOE 3			100% UTOE 4			100% UTOE 6/7			100% UTOE 8			70% UTOE 5			100%		
	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale			
1	a)- Restauro																				
	Ristrutturazione	3,27	2,57	5,84	4,09	3,21	7,30	4,09	3,21	7,30	4,09	3,21	7,30	2,86	2,25	5,11	4,09	3,21	7,30		
	b)- Cambio Dest. D'Uso	4,09	3,21	7,30	4,09	3,21	7,30	4,09	3,21	7,30	4,09	3,21	7,30	4,09	3,21	7,30	4,09	3,21	7,30		
2	Sostituzione Edilizia	8,73	6,85	15,58	10,91	8,57	19,48	10,91	8,57	19,48	10,91	8,57	19,48	7,64	6,00	13,63	10,91	8,57	19,48		
3	Ristrutturazione Urban. Nuova Edificazione																				
	a)- if < 1,5	13,09	10,28	23,37	16,36	12,85	29,21	16,36	12,85	29,21	16,36	12,85	29,21	11,45	9,00	20,45	16,36	12,85	29,21		
	b)- 1,5 < if < 3	10,91	8,57	19,48	13,64	10,71	24,34	13,64	10,71	24,34	13,64	10,71	24,34	9,55	7,50	17,04	13,64	10,71	24,34		
	c)- Deruralizzazione if > 3	9,82	7,71	17,53	12,27	9,64	21,91	12,27	9,64	21,91	12,27	9,64	21,91	12,27	9,64	21,91	12,27	9,64	21,91		
	d)- art.17,3 lett. a) DPR 380/01													8,59	6,75	15,34					

TABELLA "C4"

INSEDIAMENTI TURISTICI - COMMERCIALI - DIREZIONALI (€/mc.)

AGGIORNAMENTO ISTAT 2018/2022 15,92%

	Anno	Primaria €.	Secondaria €	Totale €	
Costi medi Comunali	2018	11,24	5,06	16,30	
	2022	13,03	5,86	18,89	Aggiornamento 15,92%

INTERVENTI	UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI																				
	UTOE 1/2			80% UTOE 3			100% UTOE 4			100% UTOE 6/7			100% UTOE 8			70% UTOE 5			100%		
	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale			
1 a)- Restauro Ristrutturazione																					
	3,13	1,41	4,53	3,91	1,76	5,67	3,91	1,76	5,67	3,91	1,76	5,67	2,74	1,23	3,97	3,91	1,76	5,67			
b)- Cambio Dest. D'Uso	3,91	1,76	5,67	3,91	1,76	5,67	3,91	1,76	5,67	3,91	1,76	5,67	3,91	1,76	5,67	3,91	1,76	5,67			
2 Sostituzione Edilizia																					
	8,34	3,75	12,09	10,42	4,69	15,11	10,42	4,69	15,11	10,42	4,69	15,11	7,30	3,28	10,58	10,42	4,69	15,11			
3 Ristrutturazione Urban. Nuova Edificazione																					
	a)- if < 1,5	12,51	5,63	18,14	15,64	7,03	22,67	15,64	7,03	22,67	15,64	7,03	22,67	10,95	4,92	15,87	15,64	7,03	22,67		
	b)- 1,5 < if < 3	10,42	4,69	15,11	13,03	5,86	18,89	13,03	5,86	18,89	13,03	5,86	18,89	9,12	4,10	13,22	13,03	5,86	18,89		
	c)- Deruralizzazione if > 3	9,38	4,22	13,60	11,73	5,27	17,00	11,73	5,27	17,00	11,73	5,27	17,00	11,73	5,27	17,00	11,73	5,27	17,00		
	d)- art.17,3 lett. a) DPR 380/01													8,21	3,69	11,90					

TABELLA "C5"

INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO (€/mq.)

AGGIORNAMENTO ISTAT 2018/2022 15,92%

	Anno	Primaria €.	Secondaria €	Totale €	
Costi medi Comunali	2018	19,51	6,03	25,54	
	2022	22,61	6,99	29,61	Aggiornamento 15,92%

INTERVENTI	UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI																		
	UTOE 1/2			80% UTOE 3			100% UTOE 4			100% UTOE 6/7			70% UTOE 8			100% UTOE 5			
	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	Prim.	Second.	Totale	
1	a)- Restauro																		
	Ristrutturazione	5,43	1,68	7,11	6,78	2,10	8,88	6,78	2,10	8,88	6,78	2,10	8,88	4,75	1,47	6,22	6,78	2,10	8,88
	b)- Cambio Dest. D'Uso	6,78	2,10	8,88	6,78	2,10	8,88	6,78	2,10	8,88	6,78	2,10	8,88	6,78	2,10	8,88	6,78	2,10	8,88
2	Sostituzione Edilizia	14,47	4,48	18,95	18,09	5,59	23,69	18,09	5,59	23,69	18,09	5,59	23,69	12,66	3,92	16,58	18,09	5,59	23,69
3	Ristrutturazione Urban. Nuova Edificazione																		
	a)- if < 1,5	21,71	6,71	28,42	27,14	8,39	35,53	27,14	8,39	35,53	27,14	8,39	35,53	19,00	5,87	24,87	27,14	8,39	35,53
	b)- 1,5 ≤ if < 3	18,09	5,59	23,69	22,61	6,99	29,61	22,61	6,99	29,61	22,61	6,99	29,61	15,83	4,89	20,72	22,61	6,99	29,61
	c)- Deruralizzazione if > 3	16,28	5,03	21,32	20,35	6,29	26,65	20,35	6,29	26,65	20,35	6,29	26,65	20,35	6,29	26,65	20,35	6,29	26,65
	d)- art.17,3 lett. a) DPR 380/01													14,25	4,41	18,65			

Rep n. _____

Racc. _____

COMUNE DI PIENZA

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “_____”

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di

_____ (___/___/20___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor

_____, notaio in _____

(ovvero)¹

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____,

segretario comunale del Comune di Pienza, competente ai sensi dell'articolo 97,

comma 4, lettera c), del D.lvo 18 agosto 2000, n. 267, senza l'assistenza di testimoni

avendovi le parti, d'accordo, espressamente rinunciato, si sono costituiti i Signori:

_____ nat_ a _____ il _____ cod. Fisc.

_____ resident_ in _____ (___), via _____,

_____ nat_ a _____ il _____ cod. Fisc.

_____ resident_ in _____ (___), via _____,

_____;

in qualità di titolare_ della proprietà _____² dell'area situata nel Comune

censuario e amministrativo di Pienza (provincia di Siena), così individuata:

1 sopprimere la parte che non interessa;

2 completare con «esclusiva» oppure «indivisa» o altra condizione giuridica della proprietà;

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____ ;

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____ ;

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____ ;

_____ ³ nat_ a _____ il _____ cod.

Fisc. _____ in qualità di _____ ⁴ della società/ditta

_____ cod. Fisc / p.i _____ con sede in

_____ (), via _____, _____ quest'ultima titolare della

proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Pienza

(provincia di Siena), così individuata:

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____ ;

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____ ;

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____ ;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti»,

da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il

_____ in qualità di _____ ⁵ pro tempore del

Comune di Pienza, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai

sensi degli articoli 107, commi 1, 2 e 3 e 109 comma 2 del D.lvo 18 agosto 2000, n.

267, e successive modificazioni, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. _____

3 in caso di proprietà di persona giuridica;

4 completare con la carica (rappresentante legale, amministratore unico, altro) del soggetto che firma;

5 completare con la qualifica del rappresentante del Comune (esempio: responsabile del servizio tecnico);

in data _____ ai sensi dell'articolo 50 del D.lvo 18 agosto 2000, n. 267, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune»,

(se del caso)

- che interviene anche in qualità di proprietario delle particelle interessate dall'intervento e dalla viabilità esistente di proprietà dell'Amministrazione comunale così individuate:

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____;

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____;

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____;

oltre le fasce demaniali destinate a strade,

dall'altra parte, dell'identità personale delle parti costituite Io Notaio sono certo. Le stesse mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono quanto segue.

PREMESSO

a) che il Comune è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 17/06/2008, esecutiva;

b) che il Comune è dotato di Piano Operativo con contestuale variante al Piano Strutturale, approvato con delibera del C.C. n. 12 del 10.05.2021 pubblicato nel BURT del 23/06/2021 n. 25,

(oppure, in caso di piano attuativo in variante diretta al PO.)

e successiva variante approvata contestualmente con la stessa deliberazione di approvazione del piano attuativo, ai dell'articolo 107, comma 3 della legge regionale n. 65/2014, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. ____ in data _____,

(in ogni caso)

che classifica gli immobili di cui alla presente convenzione, aventi una superficie territoriale di mq _____, come segue:

- zona «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
- zona «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
- zona «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
- zona con destinazione a viabilità generale per una superficie di mq _____,

con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «Piano di _____»;

- che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

(oppure in alternativa) ⁶

- che sull'area gravano i seguenti vincoli:
 - a) che tutto l'immobile / parte dell'immobile, è gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ⁷;

6 sopprimere la parte che non interessa, il punto precedente è alternativo ad una o più delle ipotesi subalterne indicate ai successivi punti da a) a d)

7 In caso di vincolo storico-architettonico;

b) che tutto l'immobile / parte dell'immobile, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ⁸;

c) che sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 ⁹

d) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, ¹⁰ o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

come attestato dal certificato di destinazione urbanistica n. ____ del _____ rilasciato dal Comune e allegato al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per espressa dispensa avutane dalle parti.

VISTI

f) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;

g) la deliberazione del consiglio comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;

8 In caso di vincolo paesaggistico;

9 In caso di vincolo idrogeologico;

10 adeguare a seconda del caso specifico;

(in caso di piano attuativo in variante diretta al PO, aggiungere)

adottando altresì, contestualmente, la variante al Piano Operativo vigente ai sensi del combinato disposto degli articoli 107, comma 3 ed articolo 111, della legge regionale n. 65/2014;

h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni (oppure, in presenza di osservazioni ... in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni);

i) la deliberazione del consiglio comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo (oppure, in presenza di osservazioni ... con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo) (in caso di piano attuativo in variante diretta al PO, aggiungere ... approvando altresì, contestualmente, la variante al Piano Operativo vigente ai sensi del combinato disposto degli articoli 107, comma 3 ed articolo 111, della legge regionale n. 65/2014);

l) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

m) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 107 e segg. della legge regionale 65/2014;

n) l'articolo 20 del decreto legislativo n. 50 del 2016;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo Art. 18, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo Art. 21.

Art. 2 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 3 TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

(opzione 1: piano attuativo conforme allo strumento urbanistico generale)

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla lettera l) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

(opzione 2: piano attuativo in variante allo strumento urbanistico generale)

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) dell'avviso di avvenuta approvazione della variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 107, comma 3, della legge regionale n. 65/2014.

2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.

3. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di _____ (_____) ¹¹ mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione (completamento "al grezzo") ai sensi dell'art. 4 del "REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL

11 in cifre ed in lettere il numero dei mesi (consigliabile da un minimo di 6 ad un massimo di 24 a seconda dell'entità e delle caratteristiche del comparto);

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE DA ESEGUIRSI A CURA E SPESE DI PRIVATI IN ESECUZIONE A CONVENZIONI URBANISTICHE O ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO “ approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____ (ora Regolamento).

(se del caso, in presenza di esigenze particolari)

Sono fatte salve le opere relative alla viabilità per il solo tratto _____¹² che devono essere eseguite entro il termine massimo di ____ (_____)¹³ mesi, almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione (completamento “al grezzo”).

(oppure)

complete della pavimentazione bituminosa strutturale.

*(se del caso)*¹⁴

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può

12 disposizione derogatoria, relativa ad uno o più tratti di strada la cui realizzazione sia urgente o, al contrario, sia da differire per prevedibili difficoltà oggettive;

13 in cifre ed in lettere il numero dei mesi, inferiore al termine che precede se la realizzazione del tratto o dei tratti indicati sia urgente, superiore se la realizzazione del tratto o dei tratti indicati possa essere differita per prevedibili difficoltà oggettive;

14 disposizione derogatoria, relativa ad uno o più tratti di una o più tipologie di reti tecnologiche la cui realizzazione sia urgente o, al contrario, sia da differire per prevedibili difficoltà oggettive;

essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 7.

4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di ____ (_____) ¹⁵ mesi.

(se del caso, in presenza di esigenze particolari) ¹⁶

Sono fatte salve le opere relative alla _____
per il solo tratto _____ che devono essere eseguite entro il
termine massimo di ____ (_____) mesi.

5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo Art. 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso relativo agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento ai sensi dell'art. 4 del Regolamento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto ai sensi dell'art. 4 del Regolamento.

6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo Art. 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo Art.

15 in cifre ed in lettere il numero dei mesi (in ogni caso mai superiore a 120, consigliabile da 36 a 60);

16 disposizione derogatoria, relativa ad uno o più tratti di una o più tipologie di reti tecnologiche la cui realizzazione sia urgente o, al contrario, sia da differire per prevedibili difficoltà oggettive;

6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo Art. 4 .

7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di ____ (_____) ¹⁷ anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

(opzione 1: cessione immediata delle aree al Comune contemporaneamente alla stipula della convenzione)

8. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo Art. 19. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

(opzione 2: cessione differite delle aree al Comune a richiesta di quest'ultimo)

8. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per

¹⁷ norma di chiusura; in cifre ed in lettere il numero degli anni (in ogni caso mai superiore a 10, consigliabile 5);

attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 7. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

9. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 8 di applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo Art. 19.¹⁸

Art. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo Art. 10, comma 2, e di seguito descritte:¹⁹

A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano attuativo;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;

A.3. pista ciclabile;

B.1. spazi di sosta e di parcheggio;

¹⁸ sopprimere il comma qualora non ricorra la relativa fattispecie;

¹⁹ adattare l'elenco al caso specifico;

C.1. fognature per acque nere;

C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D.1. rete idrica per l'acqua potabile;

D.2. rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile (rete duale);²⁰

D.3. almeno n. ____²¹ idranti antincendio stradale del tipo a colonna;

E.1. rete di distribuzione del gas metano;

E.2. almeno n. ____ cabina/e di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano;

F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche;²²

F.3. almeno n. ____ cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità _____ Kw;

G.1. rete telefonica fissa;

20 la realizzazione di una rete duale è obbligatoria ai sensi dell'articolo 5, comma 1-bis, della legge n. 36 del 1994, come introdotto dall'articolo 25, comma 3, del decreto legislativo n. 152 del 1999;

21 completare col numero degli idranti risultanti dal progetto;

22 eventualmente sostituire le parole «mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche» con le parole «alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione»;

G.2. siti per l'installazione delle antenne per la rete di telefonia mobile ai sensi dell'articolo 86 del decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259;

G.3. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001;

H. spazi di verde _____²³.

2. La potenzialità minima dei servizi, per l'intero Piano attuativo, è la seguente:

- a) di _____ Kw per l'energia elettrica;
- b) di Kw per il gas metano;
- c) di n. _____ utenze per la rete telefonica fissa;
- d) di n. _____ utenze servite per la rete trasmissione dati;
- e) di n. _____ abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civile o assimilato;
- f) di litri/ora _____ di acqua per attività diverse da quelle civile.

3. Le potenzialità minime di cui al comma 2, devono essere distribuite razionalmente, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei proponenti e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico dei

²³ completare a seconda delle circostanze: verde attrezzato, verde a parco pubblico, verde per giochi, completo o meno di piantumazione ecc.; trattasi degli spazi di verde rientranti nelle opere di urbanizzazione primaria, da non confondere col verde di quartiere da computare tra le attrezzature e i servizi pubblici;

proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune

4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e comunque in conformità alle prescrizioni dell'Ente Gestore del Servizio;

b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;

c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

5. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo: ²⁴

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle

²⁴ adattare l'elenco al caso specifico;

vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni _____²⁵ metri quadrati di superficie edificabile (SE) potenzialmente realizzabile in base alle previsioni del piano attuativo;

b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;

d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

e) _____:_____.

6. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla

25 consigliati da 100 a 200 mq a seconda del taglio delle unità immobiliari previste;

cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei proponenti e può essere rialzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

Art. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

(solo nel caso non siano previste opere di urbanizzazione secondaria)

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria. Pertanto i titoli edilizi per la costruzione dei fabbricati previsti saranno rilasciate previa corresponsione del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione secondaria determinato secondo le tabelle e i parametri regionali vigenti.

(in alternativa: nel caso siano previste opere di urbanizzazione secondaria)

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo Art. 10, comma 2, e di seguito descritte: ²⁶

A.1 - strada veicolare di interesse prevalente superiore al comparto, come prevista dal Piano Operativo;

A.2 - percorsi pedonali e marciapiedi accessori alla strada di cui al punto A.1;

A.3 - pista ciclabile di interesse prevalente superiore al comparto;

B - impianto di depurazione delle acque reflue con capacità non inferiore a _____

²⁶ adattare l'elenco al caso specifico;

abitanti equivalenti;

C. verde di quartiere costituite da _____, ²⁷

D. _____.

(eventualmente, se del caso, qualora ricorra l'alternativa)

2. Il Comune concorrere parzialmente alla realizzazione o al potenziamento delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al comma 1, lettere _____, avendo accertato anche sotto il profilo tecnico e finanziario, con apposita relazione a comprova approvata unitamente al piano attuativo convenzionato:

a) che tali opere sono a beneficio immediato di insediamenti già esistenti;

b) che il concorso del Comune è in misura inferiore a quella proporzionale al predetto beneficio;

c) che l'interesse pubblico e il beneficio pubblico alla realizzazione di tali opere debbano essere realizzate è tale da giustificare il predetto concorso.

Art. 6 OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

(solo nel caso non siano previsti potenziamenti o estensioni per allacciamenti ai servizi pubblici)

1. Gli strumenti di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo Art. 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi, come

²⁷ completare a seconda delle circostanze con una breve descrizione dell'area attrezzata di interesse collettivo superiore al comparto;

comprovato da apposta relazione tecnica approvata unitamente al piano attuativo convenzionato, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari gli interventi di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo Art. 4, comma 3, secondo periodo.

(in alternativa, qualora siano previsti potenziamenti o estensioni per allacciamenti ai servizi pubblici)

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui all'articolo Art. 4, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo Art. 10, comma 2, di seguito descritte:²⁸

A.1. strada veicolare di interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto del piano attuativo, come prevista dallo strumento urbanistico generale, al servizio di un territorio più vasto;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi accessori alla strada di cui al punto A.1;

A.3. pista ciclabile di interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto del piano attuativo, come prevista dallo strumento urbanistico generale,

²⁸ adattare l'elenco al caso specifico;

al servizio di un territorio più vasto;

B. potenziamento/realizzazione della condotta dell'acquedotto di via _____ fino alla rete di distribuzione dell'acqua potabile interna al piano attuativo;

C. potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque nere di via _____ fino alla rete di fognatura interna al piano attuativo;

D. potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque bianche di via _____ fino alla rete di fognatura interna al piano attuativo;

E. potenziamento/realizzazione del _____;

F. potenziamento/realizzazione del _____;

G. potenziamento/realizzazione del _____.

2. Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima di cui all'articolo Art. 4, comma 2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo Art. 4, comma 3, secondo periodo.

(eventualmente, se del caso, qualora ricorra l'alternativa)

3. Il Comune concorrere parzialmente alla realizzazione o al potenziamento dei pubblici servizi di cui al comma 1, lettere _____, avendo accertato anche sotto il profilo tecnico e finanziario, con apposita relazione a comprova approvata unitamente al piano attuativo convenzionato:

a) che tali opere sono a beneficio immediato di insediamenti già esistenti;

b) che il concorso del Comune è in misura inferiore a quella proporzionale

al predetto beneficio;

c) che l'interesse pubblico e il beneficio pubblico alla realizzazione di tali opere debbano essere realizzate è tale da giustificare il predetto concorso.

Art. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo Art. 4, comma 1, lettere ____, ____ e ____²⁹, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo Art. 6 comma 1, lettere ____, ____, e ____³⁰, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo Art. 11, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli

29 completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 4 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;

30 completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 6 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;

stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo Art. 4, comma 1, lettere ____, ____ e ____³¹, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo Art. 6 comma 1, lettere ____, ____, e ____³², i proponenti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

31 completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 4 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;

32 completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 6 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

5. Restano in ogni caso a carico dei proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui al comma 3, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proponenti o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

Art. 8 OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

(opzione 1: in assenza di obbligazioni convenzionali addizionali)

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei proponenti diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli Art. 4, Art. 5, Art. 6 e Art. 7.

(opzione 2: qualora siano previste obbligazioni convenzionali addizionali)

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali di cui all'articolo Art. 8, come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo Art. 10, comma 2, di seguito descritte: ³³

A. _____ ;

³³ adattare l'elenco al caso specifico;

B. _____;

C. _____.

(eventualmente, se del caso, qualora ricorra l'opzione 2)

2. Il Comune concorrere parzialmente alla realizzazione delle opere di cui al comma 1, lettere _____, avendo accertato anche sotto il profilo tecnico e finanziario, con apposita relazione a comprova approvata unitamente al piano attuativo convenzionato:

a) che tali opere sono a beneficio immediato di insediamenti già esistenti;

b) che il concorso del Comune è in misura inferiore a quella proporzionale al predetto beneficio;

c) che l'interesse pubblico e il beneficio pubblico alla realizzazione di tali opere debbano essere realizzate è tale da giustificare il predetto concorso.

Art. 9 OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal piani-volumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;

b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

Art. 10 PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli Art. 4, Art. 5, Art. 6 e Art. 8,³⁴ integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere (*opzione 1 - qualora i prezzi siano ancora attuali*) redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dal Prezziario Ufficiale di Riferimento per le opere di competenza delle Amministrazioni dello Stato e degli Enti Pubblici Nazionali nel Territorio Regionale della Toscana. (*opzione 2 - qualora sia trascorso troppo tempo dall'approvazione e i prezzi debbano essere aggiornati, aggiungere il seguente periodo*) come aggiornato utilizzando i prezzi unitari dedotti dal Prezziario Ufficiale di Riferimento per le opere di competenza delle

³⁴ sopprimere i riferimenti agli articoli che non interessano;

Amministrazioni dello Stato e degli Enti Pubblici Nazionali nel Territorio Regionale della Toscana, e approvato con determina dell'Ufficio tecnico n. ____ in data _____.

2. Le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.

3. Il progetto di cui al comma 2 è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto preliminare.

4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui all'articolo 142 della legge regionale n. 65/2014.

5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

6. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, individuate all'articolo Art. 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo

carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo Art. 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

7. La disciplina della progettazione di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, può essere applicata separatamente alle opere di cui agli articoli Art. 4, Art. 5, Art. 6 e Art. 8.³⁵

8. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

Art. 11 ESECUZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Le opere di urbanizzazione di cui agli articoli Art. 4, Art. 5, Art. 6 e Art. 8.³⁶ sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, in conformità ai progetti di cui all'articolo Art. 10, comma 2. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione, così come determinato ai sensi dell'articolo Art. 10, comma 1, e gli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti

35 sopprimere il riferimento all'eventuale condizione che non interessa, adattando il rinvio al caso specifico;

36 sopprimere il riferimento all'eventuale condizione che non interessa, adattando il rinvio al caso specifico;

alla data dell'inizio dei lavori.

2. Gli esecutori delle opere devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo ovvero prima dell'inizio dei lavori.

3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

4. I lavori sono sottoposti a collaudo/certificazione di regolare esecuzione ai sensi del decreto legislativo n. 50 del 2016 e delle relative norme regolamentari di attuazione, in combinato disposto con quanto previsto dall'articolo Art. 18 della presente convenzione.

5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere, individuate e disciplinate all'articolo Art. 7, sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti.

Art. 12 DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano Operativo le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:³⁷

³⁷ la tabella deve essere adattata al singolo piano attuativo, sia in funzione delle diverse destinazioni, sia in funzione della compresenza di più destinazioni, sia in funzione della previsione da parte della norma

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (ST)	mq
	Superficie edificabile (SE)	mq
	Abitanti teorici (SE / 37 mq/ab)	n.
	S1. Aree per servizi pubblici (pari a _____ mq/abit.)	mq
	Destinazione secondaria ³⁸	Superficie territoriale (ST)
	Superficie edificabile (SE)	mq
	S2. Aree per servizi pubblici (pari al _____ % della SE)	mq
	Destinazione terziaria ³⁹	Superficie territoriale (ST)
	Superficie edificabile (SE)	mc
	S3. Aree per servizi pubblici (pari al _____ % della SE)	mq
	TOTALE S1 + S2 + S3	Aree per servizi pubblici totali

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno/all'esterno ⁴¹, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per

locale di aree per attrezzature e servizi pubblici;

38 eventualmente precisare: industriale, artigianale, produttiva generica;

39 eventualmente precisare: commerciale, direzionale, turistico-alberghiera, turistico-sportiva, ecc.;

40 aree per attrezzature e servizi pubblici che competono legalmente al piano attuativo (quantità A);

41 cancellare la dicitura che non interessa;

attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq

_____ .
42

3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano Operativo, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;

c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

Art. 13 MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

PUBBLICI NON CEDUTE

(opzione 1: aree cedute in misura inferiore a quella legale con previsione di monetizzazione)

1. Ai sensi dell'articolo 8 del Regolamento, e visto l'articolo Art. 12 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano

42 aree per attrezzature e servizi pubblici che vengono cedute direttamente (quantità B)

attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq (_____⁴³ -
_____⁴⁴) = mq _____⁴⁵.

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro _____ (euro
_____)⁴⁶ al metro quadrato, per cui l'importo totale della
monetizzazione risulta come segue:

mq _____⁴⁷ x euro/mq _____ = euro _____ (euro
_____).⁴⁸

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del
Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che
l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti
medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di
acquisizione di altre aree simili.

*(opzione 2: aree cedute in misura pari o superiore a quella legale senza previsione
di monetizzazione)*

1. Ai sensi dell'articolo 8 del Regolamento, e visto l'articolo Art. 12 della presente

43 totale articolo Art. 12, comma 1;

44 quantità articolo Art. 12, comma 2;

45 aree per attrezzature e servizi pubblici che non vengono cedute ma vengono monetizzate (totale articolo
Art. 12, comma 1 - quantità articolo Art. 12, comma 2);

46 in cifre e in lettere l'importo unitario al mq della monetizzazione;

47 quantità netta articolo Art. 13, comma 1;

48 in cifre e in lettere l'importo totale della monetizzazione;

convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono reperite direttamente nella misura di mq _____. Tale misura è pari / superiore ⁴⁹ a quella prevista dallo strumento urbanistico generale per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

Art. 14 OBBLIGHI PARTICOLARI ⁵⁰

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

(se del caso, aggiungere)

2. I proponenti si impegnano a cedere, con le modalità di cui all'articolo Art. 19, le superfici edificabili individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue: ⁵¹

a) _____ gratuitamente al Comune a titolo di _____, ⁵² individuate con il colore _____, di mq _____, foglio _____ mappale/i _____;

b) al prezzo di euro _____ al mq, al Comune o a soggetti da questo indicati entro _____

⁴⁹ sopprimere la fattispecie che non interessa);

⁵⁰ adattare alle circostanze specifiche;

⁵¹ è utile predisporre una planimetria in formato A3 con l'indicazione, anche cromatica, delle aree da cedere; tale unico allegato tecnico (oltre all'eventuale frazionamento catastale), consente una semplificazione degli allegati con minori spese di atto e agevolazioni in sede di rilascio di copie;

⁵² aree per attrezzature e servizi pubblici di qualità, edilizia convenzionata, opere pubbliche specifiche ecc.;

il termine di mesi _____ (_____) dalla stipula della presente convenzione, per interventi convenzionati separatamente dal Comune medesimo, individuate con il colore _____, di mq _____, foglio _____ mappale/i _____; trascorso il termine dianzi indicato l'obbligo di cui alla presente clausola decade per le superfici edificabili per le quali il Comune o i soggetti da questo indicati non abbiano versato ai proponenti il corrispettivo sopra stabilito.

**Art. 15 IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI
CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro _____ (_____), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo Art. 10, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito: ⁵³

- a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo Art. 4: euro _____;
- b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo Art. 5: euro _____;
- c) opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo Art. 6:

⁵³ adattare al caso specifico;

euro _____;

d) opere addizionali di cui all'articolo Art. 8: euro _____;

e) obbligazioni particolari di cui all'articolo Art. 14, commi _____ e _____: ⁵⁴

euro _____.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa ⁵⁵

n. _____ in data _____ emessa da _____
⁵⁶ per euro _____ ⁵⁷

con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi

54 solo se presenti e limitatamente alle obbligazioni non ancora assolte all'atto della stipula della convenzione;

55 sopprimere la fattispecie che non ricorre;

56 possono essere presentate anche più polizze singole, in tal caso indicare gli estremi di ciascuna di esse;

57 importo delle opere di cui al comma 1, per la percentuale di cui al comma 2, in genere, essendo indicata la percentuale del 100% tale importo sarà pari a quello di cui al comma 1;

dell'articolo Art. 18, comma 4 oppure comma 6.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo Art. 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo Art. 14 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.⁵⁸

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

7. La garanzia si estingue per il _____ % (_____ per cento)⁵⁹ del suo

⁵⁸ è opportuno che le clausole descritte nel comma 5 siano trascritte preventivamente sulla polizza;

⁵⁹ consigliato tra dall'80% al 90%;

importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo Art. 18, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi __ (____)⁶⁰ anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 21, comma 4. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo Art. 20, comma 1.

8. L'importo di cui al comma 1, lettera a), deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo Art. 16, comma 3, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato ai sensi dell'articolo 184 della legge regionale n. 65/2014, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

Art. 16 REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono

⁶⁰ consigliati da 3 a 5 anni;

presentare le domande per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Il rilascio dei permessi di costruire in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e all'articolo 183 della legge regionale n. 65/2014, con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio degli stessi.

(opzione 1: qualora il costo delle opere a scomputo sia superiore agli oneri di urbanizzazione)

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo Art. 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione secondaria determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 191 della legge regionale n. 65/2014, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo Art. 11 ⁶¹

(opzione 2: qualora il costo delle opere a scomputo sia inferiore agli oneri di urbanizzazione)

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo Art. 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione secondaria determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 191 della legge regionale n. 65/2014, nella misura in vigore al momento dell'efficacia dell'atto di assenso, sono dovuti in

⁶¹ in assenza di opere di urbanizzazione secondaria, sopprimere le parole «e dell'articolo 12»;

misura ridotta, deducendo la quota già assolta con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo Art. 11 ⁶² in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo atto di assenso.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo Art. 18 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo Art. 15, comma 8.

(eventualmente) ⁶³

5. Gli scomputi di cui al comma 3 e gli eventuali conguagli di cui al comma 4, sono determinati distintamente e separatamente per gli oneri di urbanizzazione primaria in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e per gli oneri di urbanizzazione secondaria in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo Art. 11.

Art. 17 VARIANTI

1. Ai sensi degli articoli 111 e 112 della legge regionale n. 65/2014, le varianti ai piani attuativi devono essere preventivamente approvate dal Comune.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano

⁶² in assenza di opere di urbanizzazione secondaria, sopprimere le parole «e dell'articolo 12»;

⁶³ Ai sensi dell'art. 3.2 del Regolamento;

conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico;

f) le variazioni di dettaglio dei tracciati delle reti tecnologiche o l'introduzione di miglioramenti tecnici evolutivi che non pregiudichino la funzionalità dei servizi previo assenso dell'ente gestore del servizio.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa da quella prevista in origine, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la

procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato e dovranno essere reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo Art. 3 salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Art. 18 COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio

alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

(opzione 1: collaudo delle opere separato dal collaudo del piano attuativo)

5. Il collaudo di cui al presente articolo è autonomo rispetto al collaudo delle opere di cui all'articolo 102 del decreto legislativo n. 50/2016, relativo all'esecuzione dei contratti di cui all'articolo Art. 11 della presente convenzione.

(opzione 2: collaudo delle opere unificato con il collaudo del piano attuativo)

5. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui all'articolo 1002 del decreto legislativo n. 50/2016, relativo all'esecuzione dei contratti di cui all'articolo Art. 11 della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.

6. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare

riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli Art. 4, Art. 5, Art. 6, Art. 7 e Art. 8 ⁶⁴ della presente convenzione.

(eventualmente)

8. Le opere di cui agli articoli Art. 4, Art. 5, Art. 6, Art. 7 e Art. 8 ⁶⁵ della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.

Art. 19 CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

(opzione 1: cessione immediata delle aree al Comune contemporaneamente alla stipula della convenzione)

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli Art. 4, Art. 5 e Art. 8 ⁶⁶ sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

(opzione 2: cessione differite delle aree al Comune a richiesta di quest'ultimo)

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di

64 adeguare al caso specifico;

65 adeguare al caso specifico;

66 adeguare al caso specifico;

cui agli articoli Art. 4, Art. 5 e Art. 8⁶⁷ saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo Art. 3.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:⁶⁸

a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore _____, per mq _____;

b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____;

c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore _____, per mq _____;

d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____.

(qualora il frazionamento catastale sia già disponibile, aggiungere)

2-bis. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di _____ in data _____ al numero _____, come segue:

a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici,

⁶⁷ adeguare al caso specifico;

⁶⁸ è utile predisporre una planimetria in formato A3 con l'indicazione, anche cromatica, delle aree da cedere; tale unico allegato tecnico (oltre all'eventuale frazionamento catastale), consente una semplificazione degli allegati con minori spese di atto e agevolazioni in sede di rilascio di copie;

mappal__ ____, ____, ____ (foglio n. __);

b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappal__ ____, ____, ____ (foglio n. __);

c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal__ ____, ____, ____ (foglio n. __);

d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, mappal__ ____, ____, ____ (foglio n. __);

3. Le aree sono cedute (*ed eventualmente aggiungere* «e asservite all'uso pubblico») libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree (*ed eventualmente aggiungere* «e l'asservimento all'uso pubblico») è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune (*ed eventualmente aggiungere* «e da asservire all'uso pubblico»), qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e

atti notarili.

(nel caso si sia optato per la cessione immediata delle aree e il frazionamento catastale non sia ancora approvato, aggiungere il seguente comma)

6. I proponenti, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

Art. 20 MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune *(ed eventualmente aggiungere «o già asservite all'uso pubblico»)*, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo Art. 18, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo Art. 18, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può

avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo Art. 15, comma 7.

4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il ____ % ⁶⁹ degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i proponenti, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il ____ % ⁷⁰ degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo o da questo previsti.

5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo Art. 18, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo Art. 18, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

(qualora per alcune delle opere di urbanizzazione gli oneri di manutenzione siano posti a carico dei proponenti in via permanente, aggiungere il seguente comma)

6. In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle

69 indicare un valore percentuale (consigliabile il 25 o il 30%);

70 indicare un valore percentuale maggiore del precedente (consigliabile il 50 o il 75%);

aree e alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo Art. 19, comma _____, lettera _____), e più precisamente _____, restano a carico dei proponenti o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.

Art. 21 CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Toscana.

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo Art. 11, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

Art. 22 PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

a) relazione illustrativa;

b) norme tecniche di attuazione;

c) elaborati grafici urbanistici in n. _____ tavole;

d) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;

e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;

g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune (*ed eventualmente aggiungere*) nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.

(aggiungere, se disponibile)

h) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune *(ed eventualmente aggiungere)* nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di _____ copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

Art. 23 SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

Art. 24 TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Operativo; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scapito di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Proponenti il P.R.P.C.

per il Comune

Rep n. _____

Racc. _____

COMUNE DI PIENZA

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO

UNITARIO CONVENZIONATO (PUC) DENOMINATO

« _____ »¹

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____

(___/___/20___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor

_____, notaio in _____

(ovvero)²

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario

comunale del Comune di Pienza, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera

c), del D.lvo 18 agosto 2000, n. 267, senza l'assistenza di testimoni avendovi le parti,

d'accordo, espressamente rinunciato, si sono costituiti i Signori:

_____ nat_ a _____ il _____ cod. Fisc.

resident_ in _____ (___), via _____, _____;

_____ nat_ a _____ il _____ cod. Fisc.

resident_ in _____ (___), via _____, _____;

1 Inserire la sigla identificativa riportata nelle tavole del Piano Operativo.

2 sopprimere la parte che non interessa;

in qualità di titolare_ della proprietà _____³ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Pienza (provincia di Siena), così individuata:

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____ ;

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____ ;

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____ ;

_____ ⁴ nat a _____ il _____ cod. Fisc.

_____ in qualità di _____ ⁵ della società/ditta _____ cod. Fisc / p.i _____ con sede in

_____ (), via _____, _____ quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Pienza (provincia di Siena), così individuata:

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____ ;

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____ ;

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____ ;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di _____ ⁶ pro tempore del Comune

3 completare con «esclusiva» oppure «indivisa» o altra condizione giuridica della proprietà;

4 in caso di proprietà di persona giuridica;

5 completare con la carica (rappresentante legale, amministratore unico, altro) del soggetto che firma;

6 completare con la qualifica del rappresentante del Comune (esempio: responsabile del servizio

di Pienza, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi degli articoli 107, commi 1, 2 e 3 e 109 comma 2 del D.lvo 18 agosto 2000, n. 267, e successive modificazioni, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50 del D.lvo 18 agosto 2000, n. 267, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune»,

(se del caso)

- che interviene anche in qualità di proprietario delle particelle interessate dall'intervento e dalla viabilità esistente di proprietà dell'Amministrazione comunale così individuate:

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____;

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____;

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____;

oltre le fasce demaniali destinate a strade,

dall'altra parte, dell'identità personale delle parti costituite Io Notaio sono certo. Le stesse mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono quanto segue.

PREMESSO

a) che il Comune è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 17/06/2008, esecutiva;

b) che il Comune è dotato di Piano Operativo con contestuale variante al Piano Strutturale, approvato con delibera del C.C. n. 12 del 10.05.2021 pubblicato nel BURT del 23/06/2021 n. 25;

_____ tecnico);

RICHIAMATE le norme tecniche allegate alla Deliberazione n. 12 del 10 maggio 2021,
in particolare Allegato (1 ovvero 2) scheda norma “_____”⁷⁾

che di seguito si riporta integralmente:

8.

che classifica gli immobili di cui alla presente convenzione, aventi una superficie
territoriale di mq _____, come segue:

- zona «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
- zona «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
- zona «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
- zona con destinazione a viabilità generale per una superficie di mq _____,

con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è
subordinata all'approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato denominato

«_____»⁹⁾;

- che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico
architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che
ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni

7 Inserire la sigla identificativa riportata nell'Allegato alle NTA del Piano Operativo;

8 Riportare testo integrale delle Norme tecniche relative all'intervento riportate nella Sezione IV
della Scheda Norma di cui all'Allegato alle NTA del Piano Operativo;

9 Inserire la sigla identificativa riportata nelle tavole del Piano Operativo;

di altre autorità;

(oppure in alternativa) ¹⁰

- che sull'area gravano i seguenti vincoli:

a) che tutto l'immobile / parte dell'immobile, è gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ¹¹;

b) che tutto l'immobile / parte dell'immobile, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ¹²;

c) che sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 ¹³

d) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, ¹⁴ o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

10 sopprimere la parte che non interessa, il punto precedente è alternativo ad una o più delle ipotesi subalterne indicate ai successivi punti da a) a d)

11 In caso di vincolo storico-architettonico;

12 In caso di vincolo paesaggistico;

13 In caso di vincolo idrogeologico;

14 adeguare a seconda del caso specifico;

come attestato dal certificato di destinazione urbanistica n. ____ del _____ rilasciato dal Comune e allegato al presente atto sotto la lettera “B”, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dalle parti.

c) che, nel rispetto della disciplina della Compensazione urbanistica di cui all’art. 110 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Operativo la realizzazione delle opere è subordinata alla

(alternativa 1) cessione al Comune dell’area per servizi pubblici denominata _____¹⁵ nelle tavole del Piano Operativo così

classificata:

_____ per mq. _____;

_____ per mq. _____;

_____ per mq. _____;

come riportato nella scheda progettuale Allegato (1/2) alle NTA del Piano Operativo;

(alternativa 2) monetizzazione delle superfici di standard di compensazione (SC) non cedute come determinato secondo lo schema riportato nella Tabella in Allegato 1 alla Relazione Generale del Piano Operativo;

(alternativa 3 mista) cessione al Comune dell’area per servizi pubblici denominata _____¹⁶ nelle tavole del Piano Operativo così

classificata:

_____ per mq. _____;

15 Inserire la sigla identificativa riportata nelle tavole del Piano Operativo;

16 Inserire la sigla identificativa riportata nelle tavole del Piano Operativo;

_____ per mq. _____;

_____ per mq. _____;

come riportato nella Scheda Progettuale Allegato (1/2) alle NTA del Piano Operativo e monetizzazione delle superfici di standard di compensazione (SC) non cedute come determinato secondo lo schema riportato nella Tabella in Allegato 1 alla Relazione Generale del Piano Operativo;

d) che il vigente Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni stabilisce per tale area edificabile le seguenti destinazioni d'uso:

- _____¹⁷ per una percentuale pari al ____ % della SE disponibile¹⁸;

e) che con nota in data _____, prot. n. _____, il Soggetto Attuatore ha inoltrato al Comune una proposta di Progetto Unitario Convenzionato (PUC) relativo a detta area che prevede la realizzazione di un complesso edilizio così articolato:

- ____ mq di Superficie Edificabile (SE) con destinazione _____;¹⁹

f) che il progetto risulta conforme alla vigente disciplina urbanistica comunale e alle altre normative in materia edilizia;

g) che con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____, esecutiva, è stato approvato il "REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

17 residenziale - direzionale e di servizio - industriale - artigianale - commerciale al dettaglio - commerciale all'ingrosso e depositi - turistico-ricettiva.

18 Ripetere per ciascuna destinazione d'uso ammissibile;

19 Una o più destinazioni indicate alla nota 15.

DI COSTRUZIONE E MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE DA ESEGUIRSI A CURA E SPESE DI PRIVATI IN ESECUZIONE A CONVENZIONI URBANISTICHE O ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO “ (ora Regolamento) contenente lo schema tipo della presente convenzione;

h) che con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____, esecutiva, è stato approvato il Progetto Unitario di cui trattasi e le specifiche dello schema della presente convenzione, allegata in copia conforme al presente atto sotto la lettera “C”;

i) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del PUC, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione ²⁰;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 OBBLIGHI GENERALI

Il Soggetto Attuatore dichiara la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante in solido fino a suo completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

²⁰ nel caso sia autorizzata la realizzazione diretta delle opere pubbliche previste da parte del soggetto attuatore sostituire il paragrafo successivo alla parola “PUC” con “ con il contestuale invito a depositare il progetto esecutivo delle opere corredato di computo metrico estimativo redatto nel rispetto del Regolamento”

Art. 2 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 3 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei reciproci rapporti ed obblighi fra il Comune di Pienza e il Soggetto Attuatore, per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario Convenzionato denominato «_____»²¹ ubicato in Pienza, località _____, via _____ su area distinta al Catasto Terreni al foglio __ mappali _____;

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario consistono sommariamente nella realizzazione di _____, aventi

21 Inserire la sigla identificativa riportata nelle tavole del Piano Operativo;

complessivamente la Superficie Edificabile (SE) massima di _____ mq. , così suddivisa tra le destinazioni d'uso:

- _____²² per una percentuale pari al ____ % della SE disponibile²³;

Sulla base della distribuzione delle funzioni previste in progetto e delle superfici utili ammissibili, l'intervento prevede, ai sensi dell'articolo 43 delle NTA del Piano Operativo, la seguente dotazione di standard urbanistici:

- _____²⁴ SE x _____ mq/mqSE = _____ mq.²⁵;

Nel rispetto della disciplina della Compensazione urbanistica di cui all'art. 110 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Operativo e sulla base del disposto della scheda progettuale Allegato (1/2) alle NTA del Piano Operativo la realizzazione delle opere è subordinata

(alternativa 1 - aree cedute in misura pari o superiore a quella legale senza previsione di monetizzazione) alla cessione al Comune dell'area per servizi pubblici denominata

_____²⁶ nelle tavole del Piano Operativo così identificata:

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____;

22 residenziale - direzionale e di servizio - industriale - artigianale - commerciale al dettaglio - commerciale all'ingrosso e depositi - turistico-ricettiva.

23 Ripetere per ciascuna destinazione d'uso ammissibile;

24 vedi nota 20.

25 ripetere per ciascuna destinazione d'uso ammissibile;

26 Inserire la sigla identificativa riportata nelle tavole del Piano Operativo;

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____ ;

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____ ;

per una superficie complessiva pari a mq _____. Tale misura è pari / superiore a quella prevista dallo strumento urbanistico generale per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

La cessione della proprietà delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione;

(alternativa 2 - previsione di sola monetizzazione) al versamento degli importi di monetizzazione delle superfici di standard di compensazione (SC) non cedute pari ad euro _____ (_____) come determinato secondo lo schema riportato nella Tabella in Allegato 1 alla Relazione Generale del Piano Operativo;

L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

(alternativa 3 - aree cedute in misura inferiore a quella legale con previsione di monetizzazione) alla cessione al Comune dell'area per servizi pubblici denominata _____²⁷ nelle tavole del Piano Operativo così identificata:

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____ ;

27 Inserire la sigla identificativa riportata nelle tavole del Piano Operativo;

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____ ;

- Foglio _____ mapp.le _____ sup. _____ ;

per una superficie complessiva pari a mq. _____. Tale misura è inferiore a quella prevista dallo strumento urbanistico generale per cui è prevista la monetizzazione della superficie residua pari a mq. _____.

La cessione della proprietà delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione.

ed al versamento degli importi di monetizzazione delle superfici di standard di compensazione (SC) non cedute pari alla somma di euro _____

(_____) come determinato secondo lo schema riportato nella Tabella in Allegato 1 alla Relazione Generale del Piano Operativo;

Art. 4 TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI E DURATA DELLA CONVENZIONE

(opzione 1: cessione immediata delle aree al Comune contemporaneamente alla stipula della convenzione)

La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo Art. 3.

(opzione 2: cessione differite delle aree al Comune a richiesta di quest'ultimo)

La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, dovrà avvenire, in qualsiasi tempo, a semplice richiesta di quest'ultimo;

sempre

La durata della presente convenzione non ha limiti temporali se non quelli legati alla validità dello strumento urbanistico per la parte proponente.

La presente convenzione si risolve di diritto, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile con la semplice comunicazione da parte del Comune al soggetto attuatore di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa, qualora l'ente stesso rilevi che in sede di verifica accerterà il mancato rispetto degli obblighi da parte del soggetto attuatore previsti nella presente;

Art. 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

L'ottenimento del Permesso di Costruire per gli interventi previsti nel Progetto Unitario Convenzionato (_____²⁸) è subordinato alla preventiva sottoscrizione della presente convenzione urbanistica;

Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato al pagamento del contributo dovuto ai sensi dell'art. 183 della L.R. 65/2014

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Piano Operativo, del Progetto Unitario, dei permessi di costruire, nonché degli stralci funzionali e delle eventuali prescrizioni in essi contenuti.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, gli interventi previsti dovranno essere realizzati ed ultimati entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe motivate, e comunque entro il termine della presente convenzione come indicato all'articolo Art. 4.

28 Inserire la sigla identificativa riportata nelle tavole del Piano Operativo;

Art. 6 EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITÀ SOCIALI²⁹

Le parti danno atto che il Progetto Unitario in oggetto non contiene previsioni di edilizia residenziale con finalità sociali.³⁰

Art. 7 IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Con la stipula della presente convenzione il Soggetto Attuatore si impegna:

- a) al pagamento in unica soluzione, proporzionato ai mq di SE che si realizza, del contributo relativo agli standard di monetizzazione così come definito all'art. 110 "Obiettivi, criteri e parametri della disciplina della compensazione urbanistica", determinato in complessivi € _____ (_____ /00) sulla base delle modalità di calcolo di cui alla tabella Allegato 1 della Relazione Generale del Piano Operativo;
- b) L'importo totale della monetizzazione sarà versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune preventivamente al rilascio del Permesso di Costruire, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

Art. 8 OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

Gli strumenti di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di

29 Solo in caso di progetti unitari con interventi di edilizia residenziale;

30 Qualora l'intervento contenesse previsioni di edilizia sociale, indicare il numero di edifici, il numero massimo di alloggi, la SE complessiva ed eventuali altri parametri dimensionali;

viabilità.

Ogni maggiore richiesta di potenza o capacità che si rendesse necessaria durante il periodo di validità della presente convenzione è sempre a totale carico del Soggetto Attuatore o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

Per quanto attiene alle opere di allacciamento della zona ai servizi pubblici a rete, il Soggetto Attuatore si impegna ad acquisire i preventivi di spesa degli enti gestori di tali servizi, in conformità alle esigenze e nel rispetto dei requisiti progettuali, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il Soggetto Attuatore provvederà al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori.

Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutti gli allacciamenti ai servizi di rete.

Restano in ogni caso a carico del Soggetto Attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei suddetti preventivi di spesa, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Soggetto Attuatore o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

Art. 9 VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, sono di competenza degli organismi tecnici del Comune.

Art. 10 ASSUNZIONE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con il presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 11 SPESE DI STIPULAZIONE, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

Il soggetto attuatore _____, come sopra rappresentato, rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Il soggetto attuatore _____, come sopra rappresentato, autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione, quelle inerenti a rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa.

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, fanno carico al Soggetto Attuatore, che se le assume.

Le parti, ai sensi dell'art. 11 della Legge 675/1996 e successive integrazioni e/o modificazioni, prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali, dichiarandosi edotte della relativa normativa.

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, per le disposizioni non incompatibili con il Regolamento medesimo, il Comune di Pienza, quale titolare del trattamento dei dati raccolti nonché forniti ai fini della conclusione del contratto, informa, nella sua qualità di interessato, che tali dati verranno utilizzati in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi. I dati raccolti potranno altresì essere conosciuti da soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati.

In ogni caso, operazioni di comunicazione e diffusione di dati personali, diversi da quelli sensibili e giudiziari, potranno essere effettuate dall'ente solo nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, per le disposizioni non incompatibili con il Regolamento medesimo.

Il Titolare del trattamento dei dati personali, di cui alla presente informativa, e al quale vanno rivolte le istanze per l'esercizio dei diritti sopra indicati, è il Comune di Pienza.

Il soggetto attuatore dichiara altresì di avere adottato le misure minime richieste dal GDPR per la tutela dei dati e in particolare:

- a) di avere adottato il registro delle attività di trattamento quale titolare e quale responsabile del trattamento di cui all'art. 30 del Regolamento UE 679/2016;
- b) di avere già eseguito la ricognizione dei trattamenti e della valutazione di impatto del trattamento dei dati di cui all'art. 35 del Regolamento UE 679/2016.

Letto, confermato e sottoscritto