

**COMUNE DI GUARDISTALLO  
PROVINCIA DI PISA**

**OGGETTO: CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI GUARDISTALLO E LA SOCIETA' VALLITRE SRL PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' "CERRETELLE" – UTOE G6.**

L'anno duemila\_\_\_\_\_, il giorno ..... del mese di ..... in ..... , in via ..... , n. ...., avanti a me ..... , notaio in ..... , si sono presentati e personalmente costituiti i signori:

- il sig. ...., nato a ..... , il ..... , residente in ..... , non in proprio ma nella sua qualità di ..... del Comune di Guardistallo (codice fiscale 00172350506), all'uopo autorizzato alla stipula della presente convenzione .....

**E**

Il sig. dr. arch. Valori Roberto, nato a Grosseto, il 14.11.45 e residente a Cecina, via Montesanto, n.19, nella sua qualità di amministratore unico della srl Vallitre, con sede in Prato, via Magnolfi, n.73, in qualità di lottizzante.

I predetti comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io notaio sono certo, rinunciano, con il mio consenso, alla assistenza di testimoni e mi conferiscono l'incarico di rogare il presente atto.

**PREMESSO**

Che:

- il Comune di Guardistallo è dotato di **Piano Strutturale** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 7 del 23.04.2008. Successivamente il Piano strutturale è stato modificato con **Variante parziale** approvata con Delibera Consiliare n.5 del 31.03.2014.
- E' inoltre dotato di **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n.6 del 31.03.2014. In seguito è stata approvata ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, la **Variante Normativa per le zone agricole del Regolamento Urbanistico**, con Del. C.C. n.23 del 26.07.2017.
- Nell'ambito di tali strumenti è inserita la UTOE CERRETELLE G 06 PER ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE
- Antecedente a tali strumenti urbanistici l'area individuata ora come UOTE G 6 ed in precedenza con comparto Ct3 è stata interessata ad un Piano di Lottizzazione la cui convenzione risulta essere stata sottoscritta in data 13.05.2005.
- La suddetta convenzione è stata prorogata ai sensi del comma 3 bis della Legge 98/2013 di 3 anni con deliberazione consiliare n. 29 del 16.10.2015, e pertanto la nuova scadenza del suddetto Piano di Lottizzazione era stata differita al 13.05.2018.
- Sulla base della suddetta convezione era stata rilasciata la concessione edilizia n. 1/06 del 07.03.2006 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PdL.
- I lavori risultano essere stati iniziati il 27.03.2006.
- Con Concessione n. 02/2010 del 27.05.2010 si concedeva il completamento delle opere di urbanizzazione per ulteriori 3 anni, che venivano prorogati ex art. 30 comma 3 della Legge 98/2013 di due anni.
- Dette opere di urbanizzazione non risultano essere state terminate e le suddette concessioni sono scadute.
- I fabbricati previsti dal Piano di Lottizzazione non sono stati realizzati.
- Le norme del Regolamento Urbanistico vigente per la suddetta UTOE indicano espressamente che per le destinazioni, i parametri e le superfici valgono quelle indicate nella convenzione del 13.05.2005, attualmente scaduta, che prevedevano per attività turistico ricettiva mq 2036 (per realizzare Case ed Appartamenti per vacanza - CAV), per commerciale mq. 248 e mq 345 di residenziale.
- Le attuali previsioni del Regolamento Urbanistico scadono nel 2019.
- La volontà delle parti è quella di procedere per dare conclusione ad una vicenda che, per le varie vicissitudini ampiamente note, si trascina da anni con la indicazione di una sostanziale riduzione delle superfici e dei volumi previsti dal PdL decaduto.

DATO ATTO

- che la società Vallitre srl é proprietaria di un appezzamento di terreno posto in località “Cerretelle” della superficie complessiva di mq.20.810, censito al N.C.T. del Comune di Guardistallo, foglio n.5, mappali nn.81,176,177 e 179;
- che tale terreno ha nel vigente REGOLAMENTO URBANISTICO destinazione urbanistica per insediamenti turistici ricettivi secondo le prescrizioni della scheda dell’allegato B UTOE TURISTICHE della N.T.A. del R.U. vigente per una volumetria massima di mc.9000;
- che le superfici e le destinazioni previste risultano previste dal piano di lottizzazione di cui alla convenzione del 13.05.2005;
- che l’attuazione la suddetta convenzione risulta essere scaduta il 13.05.2018;
- che quindi occorre procedere alla approvazione di un nuovo piano di lottizzazione esteso all’intera UTOE, con la stipula di una convenzione urbanistica tra il lottizzante e l’Amministrazione Comunale;
- che il Piano di lottizzazione presentato, in data \_\_\_\_\_ dalla società Vallitre srl è stato esaminato dalla Commissione edilizia comunale nella seduta del 13.12.2018 con parere favorevole – verbale n. 1/18;
- che il Piano di lottizzazione prevede le superfici e le destinazioni indicate nella scheda allegato B UTOE Turistiche del vigente R.U., come destinazione d’uso principale quella turistico – ricettiva e per una volumetria complessiva di mc. 4500, con una riduzione del 50% della volumetria originariamente prevista;
- che il progetto tecnico relativo alle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzato dal lottizzante, a proprie cure e spese, in conformità a quanto stabilito dalla presente convenzione ed il relativo progetto esecutivo, redatto a cura e spese del lottizzante e/o suoi successori e/o aventi causa, dovrà ottenere la concessione edilizia del Comune di Guardistallo, nonché l’approvazione delle altre eventuali autorità competenti;
- che le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate a totale carico del lottizzante che ne dovrà curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, mantenendo nell’uso pubblico la viabilità principale, le aree di sosta, i parcheggi e il verde attrezzato di comparto;
- che \_\_\_\_\_ comunale ha adottato il suddetto Piano di lottizzazione con deliberazione n. del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, approvando contestualmente lo schema di convenzione;
- che successivamente il \_\_\_\_\_ - comunale, dopo i periodi di pubblicazione e di deposito degli atti in questione previsti dalla vigente normativa regionale, ha definitivamente approvato il Piano di lottizzazione, con deliberazione n.... del \_\_\_\_\_, esecutiva;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

tra le parti, come prima costituite, si conviene e si stipula quanto appresso:

#### **ART.1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La convenzione ha per oggetto l’urbanizzazione della UTOE G6 del vigente R.U. del Comune di Guardistallo situato in località “Cerretelle”. Di essa fanno parte integrante le premesse e gli eventuali allegati. Le opere, gli impianti e i manufatti realizzati in esecuzione della convenzione non potranno essere modificati se non previo formale consenso del Comune.

La società lottizzante si impegna a realizzare il Piano di lottizzazione che ha per oggetto l’esecuzione delle opere di cui agli elaborati grafici e descrittivi depositati agli atti del Comune ai fini della realizzazione di un complesso immobiliare con destinazione d’uso principale quella turistico – ricettiva.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate a totale carico del lottizzante che ne dovrà curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, mantenendo nell’uso pubblico la viabilità principale, le aree di sosta, i parcheggi e il verde attrezzato di comparto.

#### **ART.2 - DESTINAZIONI URBANISTICHE - NORME EDILIZIE**

La superficie del comparto è articolata nella UTOE G6 in un’unica zona per un totale di mq.20.810. L’utilizzazione di tale zona è descritta dalle norme tecniche di attuazione del R.U. alla scheda dell’allegato B UTOE TURISTICHE. L’area interessata dall’intervento misura complessivamente mq.20.810 per una volumetria massima ammissibile pari a mc.9.000.

Il Piano di lottizzazione prevede la realizzazione di nuove volumetrie per complessivi mc. 4500, con una riduzione del 50% della volumetria massima ammissibile, di cui mc 3067 per attività turistico – ricettiva con destinazione “case ed appartamenti per vacanze”, come definite dall’art. 57 della LRT n. 86/2016, nel pieno rispetto della presente convenzione e degli allegati che ne sono parte integrante e sostanziale. Più in particolare è prevista la suddivisione del comparto in lotti nei quali potranno essere rispettivamente realizzati mc. 3067 per la attività turistico ricettiva come “case ed appartamenti per vacanze” e mc.1.433 da destinarsi alla residenza.

**Relativamente alle tipologie edilizie, le progettazioni dovranno adottare tutte quelle soluzioni idonee a rendere la presenza della nuova struttura meno problematica e con il minor impatto possibile con l’ambiente circostante quali il rispetto delle caratteristiche costruttive della zona con rivestimenti in pietra locale, coperture in coppi e tegoli invecchiati ed oggetti di gronda in mezzane sovrapposte.**

Gli attestati di abitabilità dovranno essere redatti in base alle norme vigenti in materia e dovranno rispettare, inoltre, le disposizioni che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenute nel successivo art.15. Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d’uso indicate nel citato progetto in conformità anche a quanto risulta dalla disciplina della presente convenzione.

### **ART.3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il lottizzante si obbliga:

- a realizzare, a propria cura e spese, in attuazione del progetto esecutivo e secondo le disposizioni particolari previste dalla seguente convenzione, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla lottizzazione;
- a mantenere, in maniera permanente, tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate, effettuando direttamente tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o di aggiornamento occorrenti;
- a mantenere nell’uso pubblico la viabilità principale, le aree di sosta, i parcheggi e il verde attrezzato di comparto, come indicato nella progettazione.

Il lottizzante, in particolare, si obbliga:

- a) alla costruzione della rete stradale e dei parcheggi di uso pubblico relativi al comprensorio, quali riportati nella planimetria approvata e con l’osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.6;
- b) alla costruzione degli impianti di approvvigionamento, adduzione e distribuzione di acqua potabile con l’osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.8;
- c) alla costruzione di tutte le opere di fognatura e di depurazione, atte ad assicurare un corretto accantonamento e smaltimento delle acque usate e meteoriche, in conformità alle disposizioni dell’ufficio tecnico comunale, con l’osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.9;
- d) alla costruzione, di intesa con l’Ente preposto, della rete di distribuzione dell’energia elettrica per uso privato, con l’osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.10;
- e) alla sistemazione delle aree destinate a verde pubblico con l’osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.13;
- f) alla costruzione dell’impianto di illuminazione della rete stradale e dei parcheggi anzidetti con l’osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.10;
- g) alla costruzione della rete di distribuzione del gas per l’uso privato e pubblico con l’osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.11;
- h) alla costruzione dell’impianto antincendio con l’osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.8;

Tutte le opere, manufatti, impianti ecc., con relative aree, specificati nelle precedenti lettere a, b, c, d, e, f, g, h, rimarranno in carico al lottizzante e ai suoi aventi causa. Tali opere si intendono agibili, funzionanti e complete di allacciamenti ai pubblici servizi.

Gli allacciamenti ai pubblici servizi delle opere di urbanizzazione primaria, a partire dal limite del comparto edificatorio fino al punto di collegamento a quelli esistenti, saranno realizzati dal lottizzante con le stesse modalità di quelle eseguite all’interno del comparto e nel rispetto dei progetti approvati.

Faranno carico al lottizzante tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, impianti e manufatti ecc., già specificati nelle precedenti lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i, secondo quanto precisato nei successivi articoli 6-7-8-9-10-11-12-13-14, prima, durante e dopo la loro realizzazione.

#### **ART.4 - PROGETTO ESECUTIVO OPERE URBANIZZAZIONE**

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di cui ai successivi artt.6-7-8-9-10-11-12-13-14 il lottizzante dovrà richiedere all'Amministrazione Comunale il relativo Permesso a costruire previa presentazione di un progetto esecutivo, redatto da idoneo professionista abilitato, nel rispetto del Piano di lottizzazione approvato.

Detto progetto dovrà avere gli eventuali pareri occorrenti dei vari Enti o Aziende, ciascuno per le rispettive competenze e dell'Ufficio Tecnico comunale.

Qualora in corso d'opera si rendesse necessario effettuare delle varianti sostanziali al progetto sopra indicato, il lottizzante dovrà preventivamente presentare a questo Comune i nuovi elaborati di variante, la cui approvazione seguirà lo stesso iter del progetto esecutivo.

**La progettazione delle suddette opere di urbanizzazione dovrà essere integrata da quella per le opere necessarie alla realizzazione di alcuni interventi sulla strada vicinale delle Cerretelle, nel tratto dal suo inizio al limite più distante della UTOE G6, per migliorare la viabilità nei pressi delle abitazioni o nei tratti più dissestati, da eseguirsi a cura e spese del lottizzante.**

**A tale proposito dovrà essere presentata, a cura e spese del Lottizzante medesimo la documentazione riguardante:**

- 1. la indicazione circa i metodi adottati per la riduzione della polvere sollevata dai mezzi in transito e per la migliore transitabilità possibile dei tratti di strada prospicienti le abitazioni esistenti;**
- 2. la sistemazione, al termine dei lavori, del tratto di strada vicinale delle Cerretelle dalla S.P. dei Tre Comuni fino al nuovo complesso immobiliare oggetto del presente PdL con la inghiaatura finale della sede stradale, con materiale idoneo;**
- 3. la spesa ipotizzata per tali interventi che andrà ad integrare quella relativa al computo metrico estimativo per le opere di urbanizzazione primaria come indicato dall'art. 16;**

**A tale scopo il Lottizzante per se e suoi aventi causa presenti e futuri si l'impegna, con la sottoscrizione della presente convenzione, alla manutenzione del suddetto tratto di strada durante le fasi di cantiere con la sistemazione immediata di possibili danni alla sede stradale derivanti dal transito dei mezzi d'opera del cantiere ed alla sistemazione finale di cui al punto 2;**

#### **ART.5 - NOMINA DIRETTORE DEI LAVORI**

Il lottizzante, prima dell'inizio dei lavori, dovrà nominare un Direttore dei lavori, avente gli idonei requisiti previsti dalla legge, il quale curerà l'esecuzione delle opere in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente art.4.

Durante l'esecuzione delle opere il Direttore dei lavori dovrà eseguire le prove di collaudo previste dalla vigente normativa e le prove di carico sulle opere stesse.

Tutte le spese occorrenti per l'espletamento delle operazioni saranno a carico del lottizzante.

#### **ART.6 - RETE STRADALE**

Le strade e i parcheggi di cui alla lettera a) dell'art.3 dovranno essere costruiti in modo da garantire agilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione ove richiesto dei servizi pubblici in apposita sede, il tutto in conformità del progetto esecutivo, redatto a cura e spese del lottizzante.

La viabilità individuata nel Piano di lottizzazione, essendo funzionale al comparto, dovrà essere a totale carico del lottizzante, con le modalità stabilite dal progetto, così come la viabilità esistente non sufficiente e/o mancante per la completa funzionalità del comparto.

La rete stradale, come i parcheggi di comparto, sarà soggetta al regime delle strade private così come previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari.

Il collaudo definitivo della rete stradale è regolata dalle disposizioni contenute nei successivi articoli 19, 20 e 21. La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà in maniera permanente a carico del lottizzante, il quale si impegna, altresì, a mantenere la strada e i parcheggi pubblici di comparto in permanenza nell'uso pubblico.

#### **ART.7 - SEGNALETICA STRADALE**

Al fine di rendere agibili tutte le opere stradali di cui al precedente articolo il lottizzante provvederà, a propria cura e spese, nel rispetto delle indicazioni dell'Ufficio di Polizia Municipale, alla realizzazione della segnaletica verticale ed orizzontale, se necessaria, secondo il nuovo Codice della Strada.

#### **ART.8 - IMPIANTI DI ACQUA POTABILE**

Il lottizzante provvederà a propria cura e spese alla realizzazione della rete di approvvigionamento, adduzione e distribuzione dell'acqua potabile occorrente per la lottizzazione.

**In caso di allacci eventualmente concessi dal gestore dell'acquedotto, dovranno essere comunque mantenuti gli attuali standards di distribuzione dell'acqua potabile per i cittadini serviti.**

Il lottizzante si impegna, altresì, alla realizzazione di prese antincendio mediante approvvigionamento tramite la rete idrica, con posa di colonnette esterne secondo la normativa Uni.

#### **ART.9 - FOGNATURA**

Per quanto riguarda gli impianti di cui alla lettera c) dell'art.3, il lottizzante si impegna a provvedere a propria cura e spese all'accantonamento e smaltimento delle acque di rifiuto a mezzo fognatura dinamica separata, con recapito in apposito proprio impianto di smaltimento approvato, per il quale dovrà essere richiesta la autorizzazione allo scarico al termine dei lavori.

L'esecuzione dei lavori sarà eseguita direttamente dal lottizzante e gli stessi dovranno essere sottoposti a collaudo finale con la presentazione delle relative certificazioni. La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà in maniera permanente a carico del lottizzante.

#### **ART.10 - IMPIANTI DI ENERGIA ELETTRICA**

Per quanto riguarda i servizi elettrici di cui alle lettere d) ed f) dell'art.3, il lottizzante assume i seguenti impegni:

a) provvederà a proprie spese, alla realizzazione degli impianti necessari alla distribuzione di energia elettrica;

b) provvederà a proprie spese, alla realizzazione degli impianti necessari alla illuminazione.

**In particolare i punti luce di illuminazione delle aree ad uso pubblico e di quelle private della lottizzazione dovranno essere realizzati e regolamentati tenendo conto dei seguenti criteri tecnici:**

- **minimizzare la dispersione diretta di luce al di fuori delle aree da illuminare;**
- **utilizzare tecnologia a LED**
- **diminuire i livelli di luminanza nelle ore in cui l'utilizzo dell'area illuminata lo consente;**
- **non applicare livelli di luminanza superiori ai valori previsti dalle norme di sicurezza;**
- **impiegare sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;**
- **limitare il flusso luminoso dell'emisfero superiore di ogni punto luce ad un massimo del 3% del flusso totale emesso dalla sorgente adottando punti luce con lampade incassate all'interno di una cupola superiore riflettente;**
- **limitare l'uso di fari ai casi di reali necessità impiegando preferibilmente fari con parabola asimmetrica e con vetro di protezione piatto e trasparente orientato parallelamente al piano di calpestio, mantenendo in ogni caso il fascio dei fari simmetrici entro i 60° dalla verticale del piano di calpestio.**
- **Adottare sistemi di riduzione del flusso luminoso nelle ore notturne e comunque non oltre le ore 24.**

Le opere suddette saranno soggette a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura del lottizzante di cui agli artt.5 e 18.

#### **ART.11 - IMPIANTO DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO O GPL**

Per quanto riguarda il servizio del gas - metano o GPL il lottizzante provvederà alla realizzazione, nel comparto interessato, dell'impianto di distribuzione del gas a proprie spese e mediante

esecuzione diretta o da parte del fornitore su proprio progetto da depositarsi preventivamente presso il competente Comando dei Vigili del Fuoco.

#### **ART.12 - IMPIANTO RETE TELEFONICA**

Per quanto riguarda l'impianto di rete telefonica, il lottizzante provvederà a sue spese, su progetto esecutivo redatto secondo le indicazioni del gestore di telefonia pubblica, alla realizzazione degli impianti necessari per la rete telefonica.

#### **ART.13 – ACCESSIBILITA'**

Il lottizzante si impegna, a propria cura e spese a sistemare le aree a verde e i parcheggi di uso pubblico in base ai disposti della legge n.13/89 e successive modifiche ed integrazioni, della LRT n.47/91 e della legge n.104/92.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata a cura e spese del lottizzante sotto la sorveglianza tecnica del direttore dei lavori.

Il verde attrezzato di comparto dovrà rimanere in permanenza nell'uso pubblico.

#### **ART.14 - PRELIEVO DEI RIFIUTI**

Le modalità di raccolta rifiuti solidi urbani e/o speciali dichiarati assimilati e differenziati avverrà secondo le indicazioni del gestore del servizio.

#### **ART.15 - TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'URBANIZZAZIONE**

La lottizzazione dovrà essere realizzata come unico comparto, con rilascio di concessioni edilizie differenziate, in un periodo di tempo massimo di anni 10.

Gli attestati di abitabilità, da redigere secondo le procedure previste dalle norme vigenti, saranno subordinati alla realizzazione e al collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria.

I lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di lottizzazione dovranno iniziare preventivamente al rilascio del primo permesso a costruire per l'insediamento previsto ed essere eseguiti in conformità al progetto autorizzato, secondo le modalità previste dalla presente convenzione e nei tempi indicati dalla stessa. Il termine massimo per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione suddette sarà di 3 anni dalla data di inizio dei lavori stessi. Scaduto il termine massimo previsto per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione senza che queste siano portate a termine, l'Amministrazione comunale potrà sostituirsi al lottizzante nella esecuzione delle opere stesse utilizzando la garanzia finanziaria prestata, previa diffida da notificarsi allo stesso con cui si intimerà di provvedere entro un ulteriore congruo termine.

L'attestato relativo alla prima abitabilità dei fabbricati da realizzarsi sarà subordinato al collaudo delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di lottizzazione, a cura e spese del lottizzante, da trasmettere al Comune, come indicato dall'art. 18. Nel caso di accertata non rispondenza delle opere al progetto e/o alle regole d'arte, il Comune inviterà il lottizzante ad apportare le necessarie modifiche ed integrazioni. In caso di inadempienza, l'Amministrazione comunale si sostituirà al lottizzante utilizzando la garanzia finanziaria prestata, previa diffida da notificarsi al lottizzante stesso con cui si intimerà di provvedere entro un ulteriore congruo termine.

#### **ART.16 - SPESE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Fermi restando gli impegni del lottizzante relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dall'art.3 e come da progetto di cui all'art. 4, ed in conformità a quanto disposto dagli articoli 6-7-8-9-10-11-12-13-14, viene convenuto che il costo delle opere di urbanizzazione primaria a carico del lottizzante sia determinato nell'importo di € \_\_\_\_\_ oltre IVA, come da relativi computi metrici estimativi, agli atti, aggiornati alla data odierna e ritenuti congrui dall'Ufficio Tecnico comunale.

Qualora l'importo di cui sopra dovesse risultare inferiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il lottizzante dovrà provvedere al pagamento della differenza tra l'importo delle opere progettate e gli oneri di urbanizzazione primaria. Nel caso in cui l'importo di cui al computo metrico estimativo risultasse superiore rispetto a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il beneficio rimarrà acquisito al Comune senza alcun corrispettivo.

#### **ART.17 - GARANZIE**

La garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione e salvo quanto successivamente prescritto è stata prodotta mediante fideiussione rilasciata dalla \_\_\_\_\_ - ag. di \_\_\_\_\_, di importo di € \_\_\_\_\_ corrispondente al 100% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione

primaria, come da progetto esecutivo redatto ai sensi dell'art. 4, IVA compresa. La fideiussione sarà, previo espresso consenso del Comune, svincolata al momento in cui sarà stato emesso certificato di collaudo definitivo.

Il lottizzante, inoltre, si obbliga ad integrare la fideiussione medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze oppure nel caso di aumento del costo complessivo delle opere scaturito dalla redazione del progetto esecutivo o di variante di cui all'art.4 della presente convenzione.

Si dà atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art.1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

#### **ART.18 - COLLAUDO DEFINITIVO**

Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere eseguito entro la presentazione della prima agibilità/abitabilità alla quale dovranno essere allegati gli elaborati grafici ed eventuali certificazioni non prodotte, redatti dal Direttore dei lavori e dai quali risulti l'esatta individuazione, la posizione e le dimensioni delle opere realizzate.

Il predetto collaudo definitivo sarà effettuato direttamente dal lottizzante. Tutte le spese occorrenti per l'espletamento delle operazioni di collaudo di cui sopra saranno a carico del lottizzante.

#### **ART.19 - AREE ED IMPIANTI**

La proprietà e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate per la UTOE G6 in questione, rimarranno in modo definitivo a carico del lottizzante o degli aventi causa nel frattempo subentrati, coordinati da un'Amministrazione condominiale che risulterà l'unico interlocutore dell'Amministrazione comunale per tutte le questioni attinenti il buon funzionamento delle opere e degli impianti.

#### **ART.20 – GESTIONE COMPLESSO IMMOBILIARE**

La Società lottizzante si obbliga a predisporre e a rispettare, relativamente alla gestione del complesso immobiliare denominato in questione, con destinazione principale turistico ricettiva, un regolamento condominiale.

Il regolamento dovrà contenere norme rivolte alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione, nonché al mantenimento e alla cura dell'area verde, strade, parcheggi e di tutte le altre opere ed impianti della lottizzazione. Dovrà pure contenere norme rivolte alla separazione delle gestioni della residenza e delle unità abitative destinate alla attività turistico ricettiva.

Il regolamento dovrà essere allegato, a pena nullità della stessa alla SCIA per l'esercizio dell'attività ricettiva prevista.

La clausola relativa al rispetto di detto regolamento dovrà essere inserita negli eventuali atti di trasferimento delle varie unità immobiliari destinate alla attività turistico ricettiva e alla residenza.

La Società si obbliga a mantenere per le unità abitative realizzate all'interno della UTOE G6, destinate alla attività turistico – ricettiva, l'uso come "case ed appartamenti per vacanza" di cui alla LRT n. 86/2016 e a inserire tale obbligo, a pena di nullità dell'atto stesso, in eventuali atti di trasferimento della proprietà. A tal fine si obbliga sin da ora, per se e per i suoi aventi causa, a mantenere l'unitarietà della gestione in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti della case ed appartamenti per vacanze sulla base delle normative vigenti in materia.

In caso di cessione della proprietà delle unità abitative destinate a case ed appartamenti per vacanza l'acquirente si dovrà impegnare a rispettare gli obblighi assunti dalla società lottizzante nei confronti del Comune, mediante dichiarazione da inserire negli atti di cessione.

La autorizzazione amministrativa necessaria per gestire le case ed appartamenti per vacanze di cui alla LRT n. 86/2016 potrà essere revocata dal Comune in ogni tempo venendo meno alcuno dei requisiti per il suo rilascio o quando l'attività sia ritenuta dannosa o contraria agli scopi per cui è stata autorizzata oppure per motivi di pubblica sicurezza.

La Società si impegna, nel rispetto delle norme vigenti in materia di occupazione, ad impiegare manodopera locale nell'insediamento turistico – ricettivo che si intende realizzare.

#### **ART.21 - TRASFERIMENTO DEI LOTTI**

Il lottizzante si impegna ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti le clausole seguenti: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella

convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Guardistallo in data ..... e trascritta il ..... e di accettarne i relativi effetti formali e sostanziali. L'acquirente, in particolare, prende atto che gli attestati di abitabilità non potranno essere redatti fino a quando non sia eseguito il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione. L'acquirente si impegna, inoltre, ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione degli edifici, nonché ad inserire le clausole di cui al presente articolo e di cui ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 Codice civile.

#### **ART. 22 INADEMPIENZE**

In caso di inadempienza da parte del lottizzante ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio di nuovi permessi a costruire, nonché procedere in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di giorni quindici. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio dei permessi.

Il Comune potrà, inoltre, dichiarare la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- a) mancato adempimento delle condizioni di cui agli artt.16 e 20 della presente convenzione;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione **e dei lavori di sistemazione della strada vicinale delle Cerretelle** in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) la mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art.17;
- d) mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro inerenti alla presente convenzione o ad essa conseguenti, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con gli altri Enti interessati a norma della presente convenzione;
- e) ripetuto mancato inserimento da parte del lottizzante nei contratti di vendita dei lotti delle clausole di cui all'art.20 e 21;
- f) reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al lottizzante per effetto della convenzione, salvo in ogni caso il risarcimento di eventuali danni.

#### **ART.23 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione, in quanto agli obblighi e alle attività che ne costituiscono oggetto, dovrà trovare piena ed integrale attuazione, in riferimento a quanto disposto dall'art.28 della legge 17.8.42, n.1150, come modificato dall'art.8 della legge 07.08.67, n.765, entro il termine temporale massimo di dieci anni decorrenti dalla data di stipula, salvo il rispetto dei termini più brevi specificatamente indicati negli articoli che precedono.

Gli obblighi derivanti da quanto stabilito dalla presente si intenderanno, comunque, completamente assolti al completamento totale degli adempimenti previsti nel presente atto.

#### **ART.24 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

Ogni controversia che potrà insorgere tra il lottizzante e i suoi aventi causa da una parte e il Comune dall'altra sarà rimessa, con le modalità stabilite dal c. p. c., ad un collegio arbitrale composto da un magistrato, con funzioni di presidente, del Tribunale di Livorno, e da due arbitri nominati, rispettivamente, dal Comune di Guardistallo e dal lottizzante e/o successori e/o aventi causa. In deroga a quanto sopra, la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al giudice competente a norma delle disposizioni del c. p. c.. La parte convenuta nel giudizio arbitrale ha facoltà a sua volta di escludere la competenza arbitrale. A questo fine, entro sessanta giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, ove intenda proseguire il giudizio deve adire il giudice competente a norma del capoverso precedente.

#### **ART.25 - TRASCRIPTIONI E SPESE**

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli. Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico del lottizzante che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia e specialmente quelle previste dal DPR 26.10.72, n. 633.



I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze assicurative fideiussorie, sono a carico del lottizzante medesimo.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti faranno carico al lottizzante stesso e/o suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo.

IL FUNZIONARIO  
(Geom. Fabrizio Sacchini)

LA SOCIETA' LOTTIZZANTE VALLITRE  
(arch. Valori Roberto)