

**ALLEGATO M**

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

**BOZZA**

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A  
SCOMPUTO DI ONERI CONCESSORI**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno duemilaundici (2011) in Volterra, Piazza dei Priori  
n.1 avanti a me \_\_\_\_\_, Notaio in Pisa, Distretto  
Notarile di Pisa, senza l'assistenza di testimoni ai quali i  
comparenti, d'accordo tra loro e col mio consenso, hanno  
rinunziato,

SONO PRESENTI

- ....., nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_,  
domiciliato per la carica in ..... presso la sede comunale, il  
quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità  
di Direttore della Direzione Edilizia del Comune di Volterra  
con sede in Volterra, (qui di seguito per brevità il "Comune"),  
per il quale agisce e si impegna in virtù dei poteri allo  
stesso conferiti dall'art. 51, 3° comma Legge 142/90, così  
come modificato dal T.U. degli Enti Locali di cui al D.Lgs. n.  
267 del 18 agosto 2000, e dall'art. ..... del Regolamento  
Comunale dei Contratti del Comune di Volterra approvato con  
delibera C.C. n..... del .....

- DESAUR KULDEEP KUMAR, nato a Nairobi (Kenia) il\_24 agosto 1954 e

domiciliato a Londra (Regno Unito) in via 24 Queensbarry Place, London SW7 2DR codice fiscale DSR KDP54M24 Z322U;

-- JACOPO MONACI NALDINI [O ALTRO PEOCURATORE], nato a Siena il 2 gennaio 1969 ed ivi residente in Strada del Paradiso n° 25, Codice Fiscale MNC\_JCP 69A02 I726H, non in proprio ma quale procuratore della "POGGIO ALLE CROCI Società a responsabilità Limitata" società Unipersonale con sede in Viareggio (LU), Via Monte Tambura 26, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Lucca \_\_\_\_\_ con P.Iva 02099560464, domiciliato per la carica presso la sede legale, al presente atto autorizzato in forza di procura speciale rilasciata dal legale rappresentante della suddetta società, signor DESAUR Kuldeep Kumar, nato a Nairobi (Kenia) il 24 agosto 1954, autenticata nella firma dal Notaio Pubblico \_\_\_\_\_ di Londra in data \_\_\_\_\_, legalizzata con Apostille del Ministero degli Affari Esteri del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord in data \_\_\_\_\_ numero \_\_\_\_\_, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A".;

PREMESSO:

---che il Sig. DESAUR Kuldeep Kumar si è aggiudicato mediante trattativa privata ai sensi dell'Art.115, comma 8, L.R.T. 40/2005 l'area di proprietà dell'Azienda USL 5 di Pisa ubicata in Comune di Volterra, località Poggio alle Croci, comprendente terreni e fabbricati identificati al catasto

terreni e fabbricati del Comune di Volterra (il complesso immobiliare è inserito nel foglio 117 del comune di Volterra a catasto Terreni è rappresentato delle particelle 9, 11, 29, 145, 146, 147, 150, 152, 157, 166, 167, 170, 174, 175, 176, 177, 180, 220, 221, mentre a Catasto Fabbricati è rappresentato dalle particelle 148 e 154 graffate, 156, 160, 162, 164, 179, 264 e 265 graffate);

---che la stessa area verrà ceduta, essendo già intervenuto il consenso dell'Azienda USL 5 di Pisa, dal Sig. DESAUR Kuldeep Kumar alla Poggio alle Croci società a responsabilità limitatata, al più tardi all'atto notarile di compravendita mediante atto di nomina;

---che in data 02.09.2009 è stata autorizzata l'alienazione dell'immobile denominato Poggio alle Croci da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali a seguito di richiesta inoltrata da parte dell'Ente Azienda USL 5 di Pisa, in data 31.03.2009 al n. 4462

---che tutte le opere relative al recupero dell'area verranno comunque eseguite e/o gestite dalla Poggio alle Croci s.r.l. (qui di seguito, per brevità, "Soggetto Attuatore");

---che la capacità di trasformazione dell'area è normata dall'articolo di RU art.129 comma 10 (area di trasformazione SD5 AT PA10);

---che il Soggetto Attuatore ha presentato, in data 22-05-

2009, prot. n. 7431, la proposta di piano attuativo (qui di seguito il "Piano Attuativo") per la realizzazione delle opere in esso contenute, oltre che di opere di urbanizzazione così come previsto dagli standard urbanistici ed esterne all'area di trasformazione;

---che tale proposta ha ottenuto il parere favorevole della **Giunta Municipale** n. .... del .....

---che tale Piano Attuativo è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. .... del .....

---che tale Piano Attuativo prevede che le opere di urbanizzazione siano realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione degli edifici, previsti dal Piano Attuativo stesso;

---che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla base del progetto di Piano Attuativo sopraindicato ammontano a complessivi Euro \_\_\_\_\_;

---che le opere di urbanizzazione da realizzare in relazione allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria scomputabili sono tutte le opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne all'area di trasformazione, fino al totale dell'ammontare delle somme dovute per gli oneri di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria previste dal piano attuativo costituite dal parco pubblico con percorso belvedere

VISTO

---la delibera della Giunta Comunale n. 40 del 15/03/2011

---la comunicazione del Soggetto Attuatore del 11/08/2011

---la comunicazione del Comune di Volterra inoltrata al

Soggetto Attuatore in data 19.10.2011 con prot. N° 10898 (rif.  
Prot 8190)

---il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione interne  
al comparto presentato dal Soggetto Attuatore costituito da n.

.... tavole grafiche di progetto, corredato da n. 1 relazione  
tecnica, relazione geologico-tecnica, e computo metrico  
estimativo, dal quale si evince un importo totale di opere di  
urbanizzazione ammontante a complessivi Euro .....

---il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione esterne  
al comparto presentato dal Soggetto Attuatore costituito da n.

.... tavole grafiche di progetto, corredato da n. 1 relazione  
tecnica, relazione geologico-tecnica, e computo metrico  
estimativo, dal quale si evince un importo totale di opere di  
urbanizzazione ammontante a complessivi Euro .....

---il parere **dal Settore 4 Progettazione, Qualità Urbana,  
Patrimonio, e Funzioni Associate del Territorio** in data .....  
prot. n. ....;

---l'art. 127, comma 5, della L.R. 03.01.2005 n. 1.

## CONSIDERATO

---che il Comune ritiene compiuto l'iter amministrativo necessario e sufficiente a procedere con l'esecuzione del Piano Attuativo nel rispetto degli strumenti urbanistici locali provinciali e regionali,

--- che il soggetto attuatore ha presentato istanza di realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle seguenti opere:

- opere di urbanizzazione interne al comparto comprendenti tutte quelle opere configurabili come opere di urbanizzazione primaria quali, parcheggio pubblico compreso di sottoservizi, illuminazione pubblica, marciapiedi, parcheggi, **marciapiedi**, verde **elemetare**, arredo urbano;
- opere di urbanizzazione primariaesterne al comparto comprendenti i lavori di potenziamento della rete fognaria e dell'acquedotto, dell'ampliamento di Via Luigi Scabia e del nuovo tratto stradale che congiunge Via Luigi Scabia con la Via dell'Ospedale (denominato "nuova bretella")compreso sottoservizi, illuminazione pubblica, marciapiedi, parcheggi, percorsi pedonali, verde pubblico, arredo urbano;

--- che gli oneri ( **presunti** ) di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla base del progetto di piano attuativo sopra citato, ammontano a complessivi Euro **4 475 179, 00** di cui

per opere di Urbanizzazione Primaria Euro **674 435, 00** e per Urbanizzazione Secondaria Euro **1 826 255, 00** (come da lettera del Comune di Volterra del \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_).

- Visto il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto presentato dal Soggetto Attuatore in data \_\_\_\_\_ ed in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ su supporto cartaceo e su supporto magnetico-informatico formato cad costituito da n° \_\_\_\_\_ tavole grafiche di progetto, corredato dal capitolato speciale d'appalto, elenco prezzi, computo metrico, relazione tecnica, relazione geologica, quadro economico, dal quale si evince un importo totale di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ammonta a complessivi Euro \_\_\_\_\_, nonché Euro \_\_\_\_\_ per spese tecniche uffici comunali per un totale complessivo pari a Euro \_\_\_\_\_.

Tutto quanto sopra premesso, da considerarsi e valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

#### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

##### ART. 1

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da

parte del Comune ai sensi della presente Convenzione.

ART. 2

Il Soggetto Attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione della trasformazione prevista dal progetto di Piano Attuativo di cui in premessa, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo interne all'area di trasformazione ed esterne come meglio indicato nella tavola riassuntiva allegata ed indicata con la lettera "\_\_\_" e meglio descritte nel progetto esecutivo presentato dal Soggetto Attuatore stesso e verificato dalla Direzione **dal Settore 4 Progettazione, Qualità Urbana, Patrimonio, e Funzioni Associate del Territorio**, del Comune di Volterra, in conformità alle prescrizioni rilasciate.

La realizzazione di tali opere dovrà essere preceduta dal rilascio dei relativi permessi di costruire a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 17, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

Qualora i progetti esecutivi dei singoli stralci funzionali non comportino variazioni rispetto al progetto esecutivo già approvato e siano conformi alle prescrizioni rilasciate, i lavori potranno essere eseguiti con la presentazione di una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

In caso di modifiche o variazioni al progetto esecutivo approvato dovrà richiedersi il relativo parere agli uffici



competenti. Dette opere dovranno essere ultimate entro tre anni dal rilascio del primo permesso di costruire del comparto.

### ART. 3

Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Volterra tutte le aree di proprietà del Soggetto Attuatore, interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità, verde pubblico, parcheggio pubblico e Museo della Memoria, oggetto della presente convenzione, così come individuate nelle planimetrie di progetto definitivo citato in premessa.

Il Comune di Volterra rende sin d'ora disponibili le aree già di proprietà comunale ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione previste dal progetto definitivo e dal Piano Attuativo ( **ampliamento via Luigi Scabia e realizzazione "nuona bretella "**).

Il Comune di Volterra si impegna sin d'ora ad acquisire le aree non di proprietà comunale ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione previste dal progetto esecutivo e dal Piano Attuativo.

Le opere anzidette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed al collaudo definitivo, da eseguirsi a cura di responsabili nominati dalle direzioni comunali competenti **e degli Enti che dovranno gestire le opere ASA** , così come

specificato al successivo articolo 13.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre:

- 1) - a cedere gratuitamente al Comune di Volterra l'area adibita a Parco pubblico e Parcheggio pubblico che meglio risulta delineata con colore nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "\_\_\_";
- 2) - a cedere gratuitamente al Comune di Volterra, l'edificio di nuova costruzione denominato Museo della Memoria meglio descritto nel grafico allegato al presente atto sotto la lettera "\_\_\_";

#### ART. 4

Il Soggetto Attuatore, in materia di tempistica d'intervento, si impegna, in merito ai Permessi di Costruire relativi alla realizzazione delle nuove volumetrie previste dal Piano Attuativo, a ritirare prima i Permessi di Costruire inerenti le opere di recupero del patrimonio edilizio esistente (ex padiglioni Maragliano, Ferri e Charcot)

#### Art. 5

Il Soggetto Attuatore si impegna a compiere i necessari approfondimenti durante l'esecuzione dei lavori circa il monitoraggio delle polveri lungo le strade di accesso ai cantieri ed al monitoraggio acustico

#### ART. 6

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata in conformità agli

elaborati di progetto esecutivo e sotto la sorveglianza degli Uffici Tecnici comunali competenti, che avranno, pertanto, libero accesso al cantiere con ragionevole preavviso, salvo motivi di ordine pubblico.

ART. 7

Le opere di urbanizzazione verranno eseguite nel rispetto del decreto legislativo n. 163 del 2006 e successive modifiche ed integrazioni.

ART.8

IL Soggetto Attuatore dovrà versare gli oneri di urbanizzazione eventualmente eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi, nonché il contributo per il costo di costruzione e le spese tecniche per l'Ufficio Tecnico Comunale pari all'1% del costo delle opere da realizzare.

ART. 9

A seguito del rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito di cui all'art. 2, il Soggetto Attuatore dovrà comunicare al Comune, con preavviso di almeno 20 (venti) giorni, l'inizio dei lavori, a mezzo di lettera raccomandata A.R.

In caso di inizio dei lavori senza che sia stata preventivamente inoltrata la comunicazione di cui sopra, si applica una penale pari al 3% dell'importo dei lavori. L'importo della penale potrà essere recuperato dalla

fidejussione di cui all'art.14.

Con la medesima raccomandata dovrà essere inoltre comunicato il nome del Direttore dei Lavori, quello del Responsabile Tecnico di cantiere, nonché quello dell'impresa esecutrice dei lavori medesimi.

Nella comunicazione dovranno essere dichiarate le modalità di individuazione dell'esecutore delle opere.

Sul cantiere dovrà essere installato un cartello che contenga la denominazione delle opere, il loro importo ed i nominativi dei soggetti di cui sopra. Nello stesso cartello dovrà essere scritto che i lavori sono eseguiti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

#### ART. 10

Le strade, i marciapiedi, il verde pubblico ed i parcheggi pubblici previsti nel progetto di urbanizzazione dovranno essere costruiti a regola d'arte, in modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, anche in cunicolo, il tutto in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente art. 2.

#### ART. 11

Il Soggetto Attuatore si impegna a provvedere, a sua cura e

spese, all'allontanamento delle acque reflue e meteoriche a mezzo di fognatura, nonché alla realizzazione dei sottoservizi (acquedotto, gas metano, energia elettrica, telefono, fognature) in conformità a quanto previsto nel progetto esecutivo di cui all'art. 2.

#### ART. 12

L'operazione di scomputo degli oneri avverrà mediante contestuale introito da parte del Comune delle somme afferenti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari all'importo dovuto in relazione ai permessi di costruire e pagamento al Soggetto Attuatore delle fatture relative ai lavori eseguiti dal medesimo, previa liquidazione delle stesse da parte del Comune, fino alla concorrenza dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal progetto esecutivo di cui al precedente art.2, anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

#### ART. 13

Il collaudo **Tecnico Amministrativo** delle opere, in corso e definitivo, sarà redatto sulla scorta della contabilità dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori stessa secondo la normativa vigente in materia di opere pubbliche.

Entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione, con lettera raccomandata, dell'avvenuta ultimazione dei lavori, gli uffici tecnici comunali procederanno all'accertamento della perfetta e regolare esecuzione delle opere, rilasciando, in caso positivo, il relativo certificato di collaudo.

Le opere relative a servizi gestiti da Aziende (gas, energia elettrica, telefono, acqua, fognature) saranno altrettanto soggette a collaudo **tecnico** definitivo da parte dei gestori competenti; i relativi collaudi dovranno essere presentati all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'emissione del collaudo definitivo.

La cessione gratuita delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione dovrà avvenire entro tre mesi dalla data di rilascio del certificato di collaudo **con atto Notarile e frazionamento a carico del proponente.**

Data la funzione di interesse generale dei percorsi pubblici e del parco ci sarà una gestione delle opere pubbliche una volta realizzate così suddivisa:

1. la manutenzione ordinaria e straordinaria per la parte relativa alle aree a verde e al parcheggio, nella loro globalità ad esclusione dei sottoservizi sarà a carico in perpetuo del Soggetto Attuatore.

2. La manutenzione ordinaria e straordinaria inerente tutti i sottoservizi sia per il parco pubblico che per il Parcheggio pubblico saranno a carico del Comune di Volterra. A seguito di collaudo congiunto fra Convenzionati e Comune, preso atto del perfetto stato di manutenzione delle opere, la loro manutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico del Comune di Volterra.

3. La manutenzione ordinaria e straordinaria inerente il nuovo Museo della Memoria sarà a totale carico del Soggetto Attuatore in perpetuo.

L'attestazione dell'abitabilità relativa agli edifici da costruirsi nell'ambito del Piano Attuativo, resta subordinata al rilascio del certificato di collaudo **Tecnico Amministrativo** delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, nonché alla stipula dell'atto di cessione di cui sopra.

ART. 14

Il Soggetto Attuatore dichiara di accettare senza riserve tutte le condizioni sopra indicate e, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, consegna al Comune fidejussione bancaria (o polizza assicurativa) n. rilasciata in data.....da Banca/Società di assicurazione .....Agenzia n. ....contenente l'espressa esclusione del

beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all' art.1944 del codice civile.

L'importo ( **presunto** ) garantito dal fidejussore **bancaria** ammonta a euro\_\_\_\_\_pari al costo stimato delle opere di urbanizzazione, desunto dalla perizia approvata dai competenti uffici tecnici comunali.

Il suddetto importo è soggetto a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT.

Successivamente all'esito positivo **dei Collaudi Tecnici** del collaudo **Tecnico Amministrativo** definitivo ed al trasferimento delle aree al Comune, si procederà allo svincolo delle polizze fidejussorie.

#### ART. 15

In forza del trasferimento degli immobili oggetto del permesso di costruire a titolo oneroso connesso alla presente convenzione o parte di essi, gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del Soggetto Attuatore relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi derivanti dalla convenzione medesima.

In caso di vendita degli immobili il Soggetto Attuatore si impegna a rendere note all'eventuale acquirente, sin dagli impegni preliminari, le condizioni previste nella presente



convenzione ( **specificare che viene istituito un super condominio o società di gestione ed i rapporti con i quali del Comune di Volterra terrà i rapporti** ) .

Negli atti di trasferimento degli immobili devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna ad adempiere a tutte le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

ART. 16

Tutte le spese della presente convenzione e del successivo atto di cessione delle aree di cui all'art. 3, afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree di cessione comprese le spese di registrazione e quant'altro, sono poste a totale carico del Soggetto Attuatore.

ART.17

Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione e autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

ART.18

Fa parte integrante della presente stipula il documento denominato "Piano di Utilizzo del Bene" di cui all'allegato N della documentazione di Piano Attuativo e allegato alla presente stipula dove vengono regolate le modalità di fruizione pubblica dell'area oggetto di trasformazione

ART.19

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 Regolatore Generale.

ART.20

Per il recupero del graffito NOF4, ad oggi in stato di degrado avanzato, di proprietà del Soggetto Attuatore, lo stesso autorizza il distacco parziale della parte indicata dalla Soprintendenza ai Monumenti di Pisa, la quale viene donata al Comune di Volterra senza fini di lucro; tale distacco sarà protetto e mantenuto presso una idonea struttura come collocazione provvisoria, in attesa della realizzazione del Museo della Memoria, dove troverà la definitiva sistemazione. L'altra parte del graffito, di proprietà del Soggetto Attuatore sarà conservata nella zona del Ferri.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto, di questo atto, in parte scritto con sistema

elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto a  
mano da me Notaio su  
fogli per  
facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano.