

CONVENZIONE

RELATIVA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO VILLA SERRISTORI

L'anno duemila_____ addì _____ del mese di _____ (_____),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____, si
sono costituiti i Signori:

- il Signor _____ nato a _____ il _____ in qualità di Dirigente
del _____ pro tempore del Comune di Castagneto Carducci che qui
interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107,
commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo
scopo autorizzato dall'art. ___ del vigente Statuto comunale, nel seguito del
presente atto indicato anche come Amministrazione o Comune

e

Villa Donoratico S.r.l. con sede in _____, P. IVA
_____, iscrizione CCIAA di _____ n. _____ in persona del
_____ e legale rappresentante _____, nel seguito del
presente atto indicata anche come Società o Operatore

Premesso che

1) La Società Villa Donoratico S.r.l. è proprietaria del complesso
immobiliare posto in Comune di Castagneto Carducci, frazione di
Donoratico, così identificato al NCEU e al NCT di detto Comune,
(particelle di tutto l'ambito del PdR)

FOGLIO 52

PARTICELLE PER INTERO: 45- 58 – 73- 74--75-76-80-81-82-83-84-85-
167-287-288-289-290-291-292

FOGLIO 53

PARTICELLE PER INTERO: 16-20-21-22-24-121-140-143-147

PORZIONE DI PARTICELLE: 26- 27- 34- 56-77-93-118-125

2) In data _____ la Società ha presentato una proposta di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (in seguito P.a.p.m.a.a.) con valore di piano attuativo ai sensi dell'art. 74 u.c. della l. reg. 65/2014 comportante, tra l'altro, la deruralizzazione dell'ex Centro Zootecnico denominato "Le Porcarecce", identificato al catasto foglio n. 53 – particella n. 118, della Colonica denominata "Le Porcarecce", identificato al catasto foglio n. 53 – particella n. 140 subalterni n. 1 – 2 – 3 – 4 e dell'annesso n. 6, identificato al catasto foglio n. 53 – particella n. 118, e dell'edificio delle Scuderie, foglio n. 52 – particella n. 74

3) In data _____ la Società ha altresì presentato una proposta di Piano di Recupero (in seguito PdR) in variante al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale che prevede la demolizione integrale dell'ex Centro Zootecnico con la completa bonifica dell'area, il recupero di circa il 50% della SUL mediante la costruzione di sette fabbricati a destinazione residenziale, Uno di questi nell'area di sedime del suddetto centro zootecnico, gli altri in un'area posta a nord di questo; la ristrutturazione del complesso storico di Villa Serristori attraverso la riqualificazione paesaggistica dell'ambito pertinenziale, il recupero della Villa diruta mediante il ripristino dell'edificio e delle sue parti crollate o demolite, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione comportanti anche modifiche della sagoma originaria, la ristrutturazione edilizia ricostruttiva delle Scuderie; la ristrutturazione con cambio di

destinazione d'uso a civile abitazione della colonica e dell'annesso n. 6; la realizzazione di interventi di ricostruzione del paesaggio quali la ricostituzione del corridoio fluviale lungo il Fosso dell'acqua calda in corrispondenza dell'ex centro zootecnico, la creazione di una zona umida con un piccolo lago ed il reinserimento di specie vegetative autoctone volte alla rinaturalizzazione dell'area nella parte ovest, l'impianto di una oliveta rada nella parte est, il prolungamento dell'oliveta rada situata nella parte nord, il tutto come meglio indicato ai sensi dell'art. 2.1.

4) Con delibera _____ pubblicata sul BURT n. _____ del _____ il Consiglio comunale di Castagneto Carducci ha approvato in via definitiva il P.a.p.m.a.a., il piano di recupero e la contestuale variante al R.U. e al P.S.

Nel corso del procedimento sono stati acquisiti i seguenti pareri e atti di assenso:

5) Il P.a.p.m.a.a. e il PdR sono depositati agli atti del Comune di Castagneto Carducci e contengono tutti gli elaborati e ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti e il loro inserimento nel contesto di riferimento, ai sensi di quanto specificato dagli artt. 74, 109 e 119 della LR 65/2014. In particolare, il PdR si compone degli elaborati elencati al successivo art. 2.2.

6) Ai sensi dell'art. 74, c. 5 e degli artt. 109, c. 1, lett. h), 119, c. 3, della l. reg. 65/2014 sia il P.a.p.m.a.a. che il PdR richiedono la stipula di una convenzione o – per il P.a.p.m.a.a. – anche di un atto d'obbligo avente i contenuti indicati in tali disposizioni di legge.

7) Poiché in base alle attuali previsioni del R.U. il complesso immobiliare a cui si riferisce il PdR ha destinazione residenziale e non più agricola, le parti hanno convenuto circa l'opportunità di stipulare due separate e contestuali atti convenzionali: un atto d'obbligo (ex art. 74, c. 5, l. reg. 65/2014) relativo al compendio che ha mantenuto destinazione agricola ed è assoggettato a P.a.p.m.a.a., e la presente convenzione (ex artt. 109 e 119, l. reg. 65/2014) relativa al compendio urbano assoggettato al PdR.

Resta inteso che le modifiche al P.a.p.m.a.a. che non comportano variante del P.d.R. potranno essere effettuate ed approvate con la procedura prevista dall'art. 74, l. reg. 65/2014 e dell'art. 10 del d.P.R.G. 26.8.2016, n. 63/R, e che le varianti al PdR che riguardano gli interventi oggetto della presente convenzione potranno essere approvate con la procedura prevista dagli artt. 111 e 112 della l. reg. 65/2014.

** *** **

Tutto quanto sopra premesso, al fine di dare attuazione al PdR, tra le parti come sopra costituite si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - Oggetto e validità temporale della convenzione

1. Le Premesse costituiscono parte integrante della presente Convenzione.
2. La presente convenzione regola i rapporti e le reciproche obbligazioni tra il Comune di Castagneto Carducci e l'operatore in ordine alla realizzazione

delle opere previste dal P.d.R. e all'allacciamento ai pubblici servizi secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 2.

3. La presente convenzione ha validità fino al completamento dell'intervento e comunque per non oltre 10 anni dalla sottoscrizione fermi restando, anche in caso di scadenza, gli obblighi dell'operatore.

ART. 2 – Ambito territoriale e documenti che costituiscono il PdR

1. E' sottoposta al PdR l'area della Villa Serristori e dell'ex Centro Zootecnico denominato Le Porcarecce avente superficie complessiva di 36,88 ha., individuata in colore ROSSO nella planimetria allegata sub. 1 e così rappresentata al NCEU e al NCT del Comune di Castagneto Carducci

FOGLIO 52

PARTICELLE PER INTERO: 45- 58 – 73- 74--75-76-80-81-82-83-84-85-
167-287-288-289-290-291-292

FOGLIO 53

PARTICELLE PER INTERO: 16-20-21-22-24-121-140-143-147

PORZIONE DI PARTICELLE: 26- 27- 34- 56-77-93-118--125

2. Il Piano di recupero è composto dai seguenti elaborati :

-Relazione illustrativa e note in merito alla rispondenza del Piano di Recupero alla Disciplina dei beni paesaggistici (art. 109, comma 2, lett. d) L.R. 65/2014), (art. art.146. comma 3 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42)

-Norme tecniche d'attuazione (art. 109, comma 2, lett. b) L.R. 65/2014)

-Schema di convenzione (art. 109, comma 1, lett. h) L.R. 65/2014)

-Certificazioni di adeguatezza e scheda per il deposito presso la struttura regionale competente, redatte secondo i disposti dell'Allegato A al Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/2005 approvato con DPGR 53/R del 25/10/2011

QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO (art. 109, comma 2, lett. a) L.R. 65/2014)

TAV. 01_ Ubicazione dell'area su stralcio di Carta Tecnica Regionale (1:10.000)

TAV. 02_ Ubicazione dell'area su foto aerea, estratti di mappa catastale, Catasto Leopoldino e Catasto di Impianto (1:10 000)

ELABORATI A DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO(art. 109, comma 2, lett. a) L.R. 65/2014)

TAV. 03_ Planimetria generale - individuazione dell'area oggetto di Piano di Recupero e dei suoi accessi carrabili da strada pubblica

TAV. 04_ Planimetria generale - Stato di fatto degli edifici, delle reti, dei sottoservizi e della viabilità esistente - Nord (1:1000)

TAV. 05_ Planimetria generale - Stato di fatto degli edifici, delle reti, dei sottoservizi e della viabilità esistente - Sud (1:1000)

TAV. 06_ Planimetria generale - Sistemazioni ambientali (1:2000)

TAV. 07_ Sezioni generali A – B – C - Stato di fatto (1:500)

TAV. 08_ Sezioni generali D – E - F - Stato di fatto (1:500)

TAV. 09_ Villa Serristori- Piante, prospetti e sezioni - Stato di fatto (1:200)

TAV. 10_ Edificio delle Scuderie, Annesso 18, Annesso 19 - Piante, prospetti e sezioni - Stato di fatto (1:200 / 1:100)

TAV. 11_ L'ex centro zootecnico, la colonica le Porcarecce e l'annesso 6 - inquadramento delle consistenze edilizie derivate dal rilievo - Stato di fatto (1:1000)

TAV. 12_ Fabbricati 1, 2, 3, 4 e 5 dell'ex centro zootecnico - piante, prospetti e sezioni - Stato di fatto (1:100)

TAV. 13_ Fabbricati 8, 11 e 12 dell'ex centro zootecnico - piante, prospetti e sezioni - Stato di fatto (1:100)

TAV. 14_ Fabbricati 13 a, b, c, d dell'ex centro zootecnico - piante, prospetti e sezioni - Stato di fatto (1:100)

TAV. 15_ Fabbricati 14 - 16 a, h dell'ex centro zootecnico - piante, prospetti e sezioni - Stato di fatto (1:100)

TAV. 16_ Fabbricati 16 i, b, m, d dell'ex centro zootecnico - piante, prospetti e sezioni - Stato di fatto (1:100)

TAV. 17_ Fabbricati 16 n, e, q dell'ex centro zootecnico - piante, prospetti e sezioni - Stato di fatto (1:100)

TAV. 18_ Fabbricato 15 dell'ex centro zootecnico - piante, prospetti e sezioni - Stato di fatto (1:100)

TAV. 19_ Fabbricati 7, 9, 10, 17 dell'ex centro zootecnico - piante, prospetti e sezioni - Stato di fatto (1:100)

TAV. 20_ Colonica Porcarecce e annesso 06 - piante, prospetti e sezioni - Stato di fatto (1:100)

ELABORATI A DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO E
DEGLI STATI SOVRAPPOSTI (art. 109, comma 1, lett. a), b), d), e), g)
L.R. 65/2014)

TAV. 21_ Norma disegnata - Interventi di progetto

TAV. 22_ Planimetria generale - Stato di progetto, accessi carrabili da strada
pubblica (1:2000)

TAV. 23_ Planimetria generale - Stato di progetto - Nord (1:1000)

TAV. 24_ Planimetria generale - Stato di progetto - Sud (1:1000)

TAV. 25_ Planimetria generale - Progetto delle sistemazioni ambientali
(1:2000)

TAV. 26_ Planimetria generale - Sovrapposto tra stato di fatto e stato di
progetto - Nord (1:1000)

TAV. 27_ Planimetria generale - Sovrapposto tra stato di fatto e stato di
progetto - Sud (1:1000)

Tav. 28A – Layout preliminare della rete idrica

Tav. 28B– Layout preliminare della rete elettrica

TAV. 29_ Sezione generale A - Stato di fatto, stato di progetto, stato
sovrapposto (1:500)

TAV. 30_ Sezione generale B - Stato di fatto, stato di progetto, stato
sovrapposto (1:500)

TAV. 31_ Sezione generale C - Stato di fatto, stato di progetto, stato
sovrapposto (1:500)

TAV. 32_ Sezione generale D - Stato di fatto, stato di progetto, stato
sovrapposto (1:500)

TAV. 33_ Sezione generale E- Stato di fatto, stato di progetto, stato sovrapposto (1:500)

TAV. 34_ Sezione generale F - Stato di fatto, stato di progetto, stato sovrapposto (1:500)

TAV. 35_ Villa Serristori - ipotesi di progetto architettonico – piante, prospetti e sezioni – Stato di progetto (1:200)

TAV. 36_ Villa Serristori - ipotesi di progetto architettonico - piante, prospetti e sezioni - stato sovrapposto (1:200)

TAV. 37_ Edificio delle Scuderie –ipotesi di progetto architettonico – piante, prospetti e sezioni - stato di progetto (1:200)

TAV. 38_ Edificio delle Scuderie –ipotesi di progetto architettonico – piante prospetti e sezioni - stato sovrapposto (1:200)

TAV.39_ Inserimento paesaggistico dell'intervento. Fotoinserimenti

TAV.40_ Inserimento paesaggistico dell'intervento. Fotoinserimenti

TAV.41_ Individuazione delle Unità Minime di Intervento - UMI

ALLEGATI

ALL.01_ RELAZIONE DI VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

ALL.02_ INDAGINI GEOLOGICHE (D.P.G.R. n. 53/R del 25/10/2011)

(art. 109, comma 2, lett. e)

ALL.03_ RELAZIONE DI FATTIBILITA' IDROLOGICA – IDRAULICA

- (art. 109, comma 2, lett. e) L.R. 65/2014), consistente nei seguenti elaborati:

Relazione Idrologica - Idraulica

Tavola 1 - Planimetria del Modello Idrologico

Tavola 2 - Planimetria del Modello Idraulico

Tavola 3 - Planimetria dei Battenti idraulici – T.r. 30 anni

Tavola 4 - Planimetria dei Battenti idraulici – T.r. 200 anni

Tavola 5 - Planimetria dei Battenti idraulici – T.r. 500 anni

Tavola 6 - Planimetria della Pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53/R

ALL. 04 _ Quadro conoscitivo di riferimento – stato della pianificazione vigente – estratti cartografici (art. 109, comma 2, lett. a) L.R. 65/2014)

ALL. 05_ Documentazione fotografica dello stato di fatto (art. 109, comma 2, lett. a) L.R. 65/2014)

ALL.06_ Diagnosi dello stato degli olivi esistenti all'interno dell'area di trasformazione

ALL. 07_ Abaco dei riferimenti tipologici progettuali (art. 109, comma 1, lett. d) L.R. 65/2014)

ALL. 08_ Abaco dei riferimenti tipologici progettuali - Esempi di sistemazioni esterne e ambientali
(art. 109, comma 1, lett. d) L.R. 65/2014)

ALL. 09_ Localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico (art. 109, comma 1, lett. c) L.R. 65/2014) - specificazione di non occorrenza

ALL. 10_ Dettaglio delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare (art. 109, comma 1, lett. f) L.R. 65/2014) - specificazione di non occorrenza

ALL. 11_ Disposizioni relative alla perequazione urbanistica o alle forme di compensazione urbanistica (art. 109, comma 2, lett.c) L.R. 65/2014) - specificazione di non occorrenza

ART. 3 – Garanzie e obblighi della Società Villa Serristori S.r.l.

1. L'operatore dichiara e garantisce di avere la piena proprietà e la disponibilità degli immobili oggetto del PdR.

2. Nel dare esecuzione al PdR si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo nei confronti dell'Amministrazione comunale a quanto di seguito indicato, fermi restando gli ulteriori obblighi comunque previsti dalla presente convenzione:

a) ad eseguire la bonifica e la completa demolizione dell'ex Centro Zootecnico, a reinterrare la vasca di smaltimento rifiuti, a bonificare e rinaturalizzare l'area, a costruire un nuovo bacino di raccolta delle acque pluviali a fini irrigui, naturalistici ed antincendio, ad inserire le specie arbustive come previste dagli elaborati del PdR;

b) a versare la somma dovuta a titolo di contributo commisurato al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come previsto dall'art. 183 della legge regionale 65/2014, nella misura che sarà determinata dall'Amministrazione comunale al momento del rilascio dei permessi di costruzione, sulla base delle tabelle vigenti a tale momento;

c) a realizzare e mantenere quali opere private di infrastrutturazione da destinare in perpetuo a servizio dell'insediamento previsto dal PdR, la viabilità interna e di accesso allo stesso, gli spazi di parcheggio, l'illuminazione, la rete di adduzione idrica, la rete elettrica, la rete di smaltimento liquami, gli spazi a verde, e le altre eventuali attrezzature private ma destinate alla fruizione comune previste dal PdR;

d) ad assicurare lo svolgimento dei seguenti servizi: manutenzione dei fabbricati e degli impianti; vigilanza interna; manutenzione del verde; servizi, anche tramite terzi, volti a rendere possibile la locazione a fini turistici per i

periodi di non occupazione degli immobili da parte dei proprietari mediante ogni attività a ciò strumentale (e cioè, esemplificativamente, dalla prenotazione al ricevimento e all'assistenza del conduttore, dal cambio della biancheria al trasporto ... ecc.);

e) ad effettuare la bonifica bellica dell'area della Villa Serristori, se necessaria.

3. L'operatore si impegna ad inserire nei contratti di vendita delle singole unità abitative l'obbligo degli acquirenti, a valere sia nei confronti del Comune di Castagneto Carducci sia nei confronti l'uno degli altri (secondo la natura tipica delle servitù reciproche condominiali e delle obbligazioni *propter rem*), di assicurare la manutenzione delle infrastrutture, del verde e degli spazi comuni e pertinenziali in modo da garantire un alto livello di decoro estetico.

4. L'operatore, infine, si obbliga a versare all'Amministrazione comunale, a titolo di volontaria e concordata contribuzione aggiuntiva rispetto agli altri oneri assunti per contributo di costruzione e monetizzazione di standard, la somma di € _____ con vincolo di destinazione alla realizzazione del seguente intervento pubblico in frazione di Donoratico:

Tale somma sarà versata in un'unica soluzione al rilascio del primo permesso di costruire, e dovrà essere impegnata dall'Amministrazione entro _____ e effettivamente spesa entro _____, restando inteso che, in mancanza, in caso di superamento di uno dei due termini, dovrà essere restituito senza interessi.

ART. 4 – Obblighi dell'Amministrazione comunale

L'Amministrazione comunale si impegna:

- a) a rilasciare i permessi di costruire per l'attuazione del PdR entro i termini previsti dalla normativa vigente ed alle condizioni tutte previste nella presente convenzione;
- b) a rilasciare pareri preventivi sui progetti di massima eventualmente presentati dalla Società entro 40 giorni dalla richiesta;
- c) a non aggravare gli obblighi previsti dalla presente convenzione a carico dell'operatore se non per dare attuazione a sopravvenute e inderogabili previsioni di legge;
- d) a non modificare le previsioni del PdR se non per comprovate e insuperabili esigenze di buon assetto del territorio e comunque alle condizioni di cui all'art. 11, c. 4, l. 241/1990.

ART. 5 – Opere di urbanizzazione

1. Si dà atto che l'intervento non comporta l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria da cedere all'Amministrazione comunale. Tutte le opere di servizio dell'insediamento residenziale (viabilità, spazi di sosta, reti tecnologiche...ecc.) saranno realizzate, gestite e mantenute dall'operatore e dai suoi aventi causa.

ART. 6 – Ulteriori opere funzionali all'intervento

1. L'operatore assume a proprio totale carico la realizzazione delle seguenti opere di infrastrutturazione, riqualificazione e manutenzione del verde:

- potenziamento, manutenzione e ripristino di tratti di viabilità carrabile esistente e realizzazione di nuovi tratti, come previsto dal PdR, al fine di garantire l'accesso ai fabbricati;

- sistemazione delle aree a verde pertinenziali e ad a comune, mediante: la manutenzione ordinaria e straordinaria delle alberature esistenti ove dotate di caratteristiche di compatibilità ambientale; la eliminazione delle essenze che risultino incompatibili con il contesto o con la realizzazione delle opere previste; la piantumazione di nuove alberature, siepi e arbusti, con specie caratteristiche della zona o con esse compatibili;
- manutenzione dei pozzi esistenti e/o realizzazione di nuovi pozzi per l'adduzione di acqua destinata all'irrigazione delle aree verdi ed alle eventuali piscine;
- realizzazione di cisterne interrato per il recupero delle acque meteoriche e l'accumulo dell'acqua proveniente da pozzi, da posizionarsi nelle aree di pertinenza degli edifici;
- ampliamento dell'uliveta esistente e realizzazione di nuova uliveta nell'area individuata in colore VERDE nella planimetria allegata sub. 1;
- manutenzione della pineta monumentale individuata in colore ARANCIO nella planimetria allegata sub. 1;
- realizzazione di un laghetto come individuato negli elaborati del PdR;
- realizzazione e manutenzione di un'area boschiva di congiunzione tra la vegetazione del fosso dell'acqua calda e la nuova zona umida
- realizzazione e manutenzione della rete e degli impianti di smaltimento liquami, come previsto nel PdR;
- realizzazione e manutenzione delle reti tecnologiche (idrica, elettrica, telefonica) interne all'insediamento.

ART. 7 - Contributo e scomputi

1. All'atto del rilascio del/dei permessi di costruire ovvero all'atto del

deposito delle SCIA afferenti gli interventi di recupero, l'operatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo di cui all'art.16 del d.P.R.6.6.2001 n.380 e all'art. 183 della l. reg. 65/2014;

2. Resta salva la facoltà di rateazione prevista dall'art. 190, c. 3, l. reg. 65/2014.

3. Agli interventi edilizi che prevedano un'elevata qualità costruttiva, tale da superare i parametri e requisiti di legge in materia di livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, si applicheranno gli incentivi di carattere economico previsti dalla vigente normativa.

ART. 8 - Monetizzazione aree a standard non reperite.

1. Ai sensi del d.M. n. 1444/1968, della l. reg. Toscana n. 65/2014, del Regolamento regionale n. 2/R approvato con d.P.G.R. 2 febbraio 2007 e delle norme di attuazione del P.S. e del R.U. vigenti, le aree a standards sono così quantificate:

- Superficie territoriale: mq. _____;

- Volume edificazione residenziale: mc. _____;

- Abitanti equivalenti *ex art. 3 d.M. n. 1444/1968* (1 ab. / 80 mc. – 25 mq. sup. lorda abitante): _____;

- Standard complessivi *ex art. 3 D.M. n. 1444/1968*: mq 18 / ab. x n. _____
ab. = mq. _____;

- Standard complessivi *ex art. 3 d.M. n. 1444/1968* reperiti nel Piano di Lottizzazione: mq. _____.

2. Ai sensi dell'art. 140, c. 2, lett. b), l. reg. 65/2014 l'operatore si impegna a

monetizzare le aree a standard non reperite in loco, pari come detto a _____ mq., al valore unitario di € _____ al mq., per un totale di € _____ come determinato a seguito di stima provvisoria da parte dell'Amministrazione comunale. L'importo definitivo verrà determinato in base alla superficie lorda utile che risulterà dai permessi di costruire.

3. L'operatore verserà tale somma contestualmente al rilascio del primo permesso di costruire.

4. A seguito del certificato di abitabilità dell'ultima costruzione, saranno effettuati i necessari conguagli in più o in meno. Le somme da versare o da restituire dovranno essere corrisposte entro 60 giorni. Se il costo documentato sostenuto supererà l'importo della monetizzazione nulla sarà dovuto per l'eccedenza da parte dell'Amministrazione.

ART. 9 - Cantierizzazione

1. Nel caso in cui per esigenze di cantiere si renda necessaria l'occupazione di spazi pubblici, l'operatore dovrà presentare la relativa richiesta, accompagnata da un apposito schema del cantiere, con almeno 20 giorni di anticipo.

2. L'Amministrazione potrà prescrivere le opportune modifiche entro 10 giorni e adottare nel più breve tempo possibile le conseguenti misure per la circolazione nelle aree interessate.

ART. 10 - Responsabilità dell'operatore e degli aventi causa

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico dell'operatore.

L'approvazione dei progetti da parte del Comune non solleva l'operatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di

realizzazione delle opere.

2. L'operatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

3. Tutte le obbligazioni qui assunte dall'operatore si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Di ciò l'operatore deve informare gli aventi causa al momento del passaggio di proprietà dei beni.

4. In caso di inadempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione il Comune, oltre ai provvedimenti di cui al precedente art. 17, punto 3, potrà procedere alla risoluzione della stessa, con contestuale richiesta dei danni subiti.

ART. 11 – Realizzazione per stralci e agibilità

1. L'intervento potrà essere realizzato per stralci (cd. "unità minime"), mediante l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi relativi a singoli fabbricati o porzioni funzionalmente autonome o scorporabili di fabbricati.

2. Al termine dell'esecuzione delle opere previste da ciascun titolo edilizio potrà essere emesso il certificato di agibilità secondo quanto previsto dall'art. 150, c. 1 e 2, della l. reg. 65/2014.

3. Il grado di avanzamento delle opere infrastrutture interne e delle opere di allacciamento ai pubblici servizi dovrà avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.

4. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate tutte le infrastrutture ad esso relative.

ART. 12 - Condizione risolutiva

Gli obblighi reciprocamente assunti dalle parti nella presente convenzione si fondano sulla comune presupposizione che sarà data attuazione al PdR.

Ove l'operatore non dia attuazione al PdR essi si avranno come non assunti.

Resta salva, in tal caso, la facoltà di dare corso agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diverse dalla ristrutturazione urbanistica, con esonero dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di compensazione, eccetto che per le infrastrutture private necessarie direttamente collegate agli interventi stessi.

ART. 13 - Spese e efficacia della convenzione

Le spese della presente convenzione, ed ogni altra consequenziale, compresa la trascrizione, sono a carico della società.

A tal fine viene richiesto il trattamento fiscale di cui all'art.3 del DPR 26.10.1972, n. 633 oltre l'applicazione degli eventuali benefici fiscali più favorevoli.

Le spese di registrazione e trascrizione degli atti di trasferimento a titolo gratuito delle aree saranno assunte dalla Società che richiederà l'applicazione dei benefici fiscali di cui al comma precedente, oltre l'applicazione di eventuali benefici fiscali più favorevoli.

Il Comune di Castagneto Carducci, come sopra costituito, prende atto delle obbligazioni assunte dal proponente il Piano attuativo e dichiara che dalla data di trascrizione della presente convenzione il PdR si intenderà definitivamente autorizzato ed efficace a tutti gli effetti.