

Avv. COSTANZA SENSI  
NOTAIO

Repertorio n. 13295

Fascicolo n. 7895

CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA

PESCAIA E

PER LA REALIZZAZIONE DI

REGISTRATO a GROSSETO

BOXES-AUTO SEMINTERRATI E DI PARCHEGGIO PUBBLICO IN DIRITTO DI

il ..... 26/04/07  
al N° ..... 2091 Mod. .... 17

SUPERFICIE IN LOCALITA' PADULINE - COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA

PESCAIA (GROSSETO)

TRASCritto all' Agenzia  
del Territorio - Ufficio Provinciale  
di Grosseto

Pubblicità immobiliare

In data ..... 24/04/07

N. .... 7269 ..... reg. gen. d' ord.

N. .... 4202 ..... reg. part.

REPUBBLICA ITALIANA

l'anno duemilasette è questo giorno dieci (10) del mese di A-

prile in Castiglione della Pescaia in un locale del Comune si-

tuata alla Strada Provinciale del Padule n. 3.

presenti a me Avv. Costanza Sensi fu Giancarlo Notaio in Rocca-

di Pescaia, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Grosseto,

assistita dai

sono presenti i Signori:-----



ONE  
con  
lel  
ri

3

00

5-

e

quanto appresso autorizzato con deliberazione del Consiglio  
Amministrazione della predetta società in data 1° marzo  
2007 il cui verbale in copia autentica al presente atto si al-  
lega sotto la lettera "C", previa lettura da me Notaio datane,  
presenti i testimoni, ai comparenti.-----  
ti comparenti, nei nomi, della cui identità personale, qua-  
lità e poteri io Notaio sono certa,-----

PREMETTONO

è proprietaria di alcuni  
edificamenti di terreno edificabile siti nel Comune di Casti-  
gliore della Pescaia in località Paduline della superficie ca-  
pitale complessiva di metri quadrati millequattrocentovan-  
tacinque (mq. 1.496),-----  
parte rappresentati all'Agenzia del Territorio - Catasto  
del detto Comune nel foglio 103 con le particelle 1143  
con i redditi complessivi di euro quattro virgola no-  
nove (euro 4,92) sia dominicale che agrario;-----  
parte rappresentati all'Agenzia del Territorio - Cata-  
sto del detto Comune nel foglio 103 con la parti-  
cella 22 subalterno 13, area urbana, senza redditi;-----  
tali terreni complessivamente confinano con:

- che detti terreni sono pervenuti alla detta società, quanto alle particelle 1143 e 1380 con atto di compravendita ai miei rogiti in data 28 ottobre 2005 repertorio n. 11628 registrato a Grosseto il 22 novembre 2005 al n. 5448 Mod. 1T e quanto alla particella 1382 subalterno 13 per atto di compravendita e costituzione di servitù di passo da me notaio autenticato nelle firme in data 8 febbraio 2006 repertorio n. 12024, registrato a Grosseto il 20 febbraio 2006 al n.913 Mod. 1T;-----

- ha previsto di realizzare, trattandosi di terreni inseriti secondo il PRG del detto Comune in zona di parcheggio, un manufatto sviluppantesi al piano seminterrato con accesso dal piazzale Ximenes costituito da numero quarantadue (42) boxes-auto;-----

- che la stessa società volta ad ottenere dal Comune lo scomputo degli oneri concessori si è impegnata a realizzare, sulla copertura di detto manufatto un parcheggio pubblico da concedere in diritto di superficie al Comune di Castiglione della Pescaia, costituito da trentasei (36) posti auto di cui quattro (4) destinati a portatori di handicap nonchè di tutte le opere necessarie per la sua funzionalità;-----

- che l'Arch. \_\_\_\_\_ di Grosseto ha redatto una re

orto : lazione tecnica in merito alla realizzazione dei detti boxes-  
FEPI : auto mentre il Dott. \_\_\_\_\_ incaricato dalla società  
al- : \_\_\_\_\_ ha redatto una relazione geologica - geotec-  
--- : nica relativa alla realizzazione dei detti boxes-auto che si  
nto : allega alla presente convenzione sotto la lettera "D", previa  
iei : lettura da me Notaio datane, presenti i testimoni, ai compa-  
ato : renti, infine i periti industriali.  
al- : \_\_\_\_\_ hanno redatto il progetto dell'impianto elettrico  
a e : per quanto concerne il parcheggio pubblico, che si allega alla  
al- : presente convenzione sotto la lettera "E", previa lettura da  
ji- : Notaio datane, presenti i testimoni, ai componenti;-----  
-- : che la detta società ha presentato al Comune di Castiglione  
e, : della Pescaia il progetto per il detto intervento edilizio re-  
u- : \_\_\_\_\_ dall'Arch. \_\_\_\_\_ di Grosseto sviluppato tec-  
no : namente nelle tavole 1-2-3-4-5, infra allegate;-----  
da : che in relazione a ciò, il Comando Provinciale dei Vigili  
- : del Fuoco di Grosseto - Ufficio Prevenzione incendi ha espres-  
- : sione in relazione alla pratica n. 17.280 -  
a : \_\_\_\_\_ prot. n. 682/17280/06 in data 21 febbraio 2006 parere  
- : favorevole, parere che si allega alla presente convenzione  
- : sotto la lettera "F", previa lettura da me Notaio datane, pre-  
- : senti i testimoni, ai componenti;-----  
- : detto progetto ha ottenuto parere favorevole dalla Com-  
- : missione Urbanistica nella seduta del 14 novembre 2006;-----  
- : Il Consiglio Comunale di Castiglione della Pescaia con

delibera n. 12 del 29 gennaio 2007, immediatamente esecutiva,  
allegata al presente atto sotto la lettera "A", ha valutato la  
proposta della società in merito alla rea-  
lizzazione degli indicati boxes-auto nonchè della concessione  
in diritto di superficie allo stesso Comune di trentasei (36)  
posti auto, sopra citati;

che, considerata l'esistenza di motivi di pubblico interesse  
e anche di urgenza per provvedere alla realizzazione di detto  
manufatto, il Consiglio Comunale ha approvato detto progetto;-  
che il Comune di Castiglione della Pescaia con la predetta  
delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 29 gennaio 2007, so-  
pra allegata, ha approvato il presente schema di convenzione.-

Tanto premesso, da aversi e ritenersi come parte integrante e  
sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costi-  
tuite e rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue:-

#### ART. 1

La premessa, nonchè gli atti richiamati od allegati, costitui-  
scono parte integrante e sostanziale della presente convenzio-  
ne.

#### ART. 2

Il Comune di Castiglione della Pescaia, a mezzo della come so-  
pra costituita sua legale rappresentante, consente che la so-  
cietà realizzi sui beni di sua proprietà de-  
quali ubicazione, consistenza, riferimenti catastali e confini  
debbono intendersi per qui integralmente riportati e trascritti

iva, ti, un manufatto sviluppantesi al piano seminterrato costitui-  
to da numero quarantadue (42) boxes-auto.

La società a sua volta, quale proprietaria  
dei beni in questione ed a scomputo di tutti gli oneri previ-

36) sti per il rilascio del permesso di costruire il sopra descrit-

ti boxes auto, come meglio infra indicato, si obbliga, in modo

incondizionato e irrevocabile a cedere gratuitamente sui beni

di sua proprietà dei quali ubicazione, consistenza, riferimen-

catastali e confini debbono intendersi per qui integralmen-

ta riportati e trascritti, a favore del Comune di Castiglione

la Pescaia, il diritto di superficie per la realizzazione

trentasei (36) posti auto di cui quattro (4) destinati ai

atori di handicap.

realizzazione sia dei boxes-auto sia dei posti auto desti-

a parcheggio pubblico risultano meglio descritti e rap-

presentati nei seguenti elaborati:-----

ELABORAZIONE TECNICA (redatta dall'arch. );-----

COMPUTO METRICO;-----

FOGLIA N. 1 - PLANIMETRIA STATO ATTUALE;-----

FOGLIA N. 2 - PLANIMETRIA STATO MODIFICATO;-----

FOGLIA N. 3 - PIANTE;-----

FOGLIA N. 4 - SEZIONI E PROSPETTI;-----

FOGLIA N. 5 - SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE,-----

in un unico inserto, si allegano al presente atto sotto

la sigla "G", previa lettura da me Notaio datane, presenti

	i testimoni, ai comparenti.-----	ni
	La società _____, come sopra rappresentata, si im-	La
	pegna altresì a realizzare sul terreno di proprietà del Comune	mer
	di Castiglione della Pescaia e rappresentato, nella sua mag-	i :
	giore consistenza, all'Agenzia del Territorio - Catasto Terre-	de
	ni del detto Comune nel foglio 103 con la particella 1155,	d'
	con i redditi di euro dodici virgola cinquantasei (euro 12,56)	fi
	sia dominicale che agrario, l'accesso carrabile al parcheggio	t:
	in superficie nonché il collegamento pedonale e la rampa disa-	n
	bili, come meglio rappresentati nelle tavole sopra allegate.--	N
	<b>ART. 3</b>	
	La società _____ a mezzo del come sopra costitui-	
	to suo legale rappresentante, garantisce la piena e libera di-	
	sponibilità dei propri beni, nello stato di fatto in cui at-	
	tualmente si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le a-	
	zioni e ragioni, inerenze, pertinenze ed accessioni, liberi da	
	iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da diritti di terzi,	
	ivi compresi eventuali diritti di prelazione sia legale che	
	convenzionale e liberi anche da oneri o vincoli di qualsiasi	
	natura con la promessa della più ampia rilevazione per ogni	
	caso di evizione o molestia da qualunque motivo derivante.-----	
	<b>ART. 4</b>	
	Il Comune di Castiglione della Pescaia, come sopra rappresen-	
	tato, si impegna a rilasciare alla _____	
	il relativo permesso di costruire, stabilendo in esso i termi-	

ni per la realizzazione delle opere.-----

im- La società \_\_\_\_\_ è tenuta ad inviare tempestiva-  
une mente al Comune la comunicazione di inizio dei lavori, nonché  
ag- i nominativi della Ditta assuntrice, del Direttore dei lavori,  
re- dei Coordinatori della Sicurezza e dei Collaudatori in corso  
55, d'opera, unitamente ai rispettivi contratti e convenzioni, af-  
56) finché lo stesso Comune possa predisporre gli opportuni con-  
gio trolli, indipendentemente dal collaudo in corso d'opera e fi-  
ia- nale.-----

-- nel caso che venga riscontrata la non rispondenza dei lavori  
progetti concessionati, o di carenze riscontrate nelle  
i- quantità e qualità dei materiali usati, il Responsabile del-  
i- l'Area Urbanistica ordinerà la immediata sospensione dei lavo-  
ri stessi (non influente sul termine di consegna dei lavori),  
a- nonché la demolizione e la ricostruzione delle opere non ese-  
la- cute a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dai cantieri  
, dei materiali non ritenuti idonei.-----

e la conduzione dei lavori e l'esecuzione delle opere dovrà av-  
i- vertere nel pieno rispetto del D.Lgs. n. 494/1996 (Sicurezza  
i- nei cantieri) e in analogia alla legge n. 109/1994 e successi-  
ve modificazioni ed al suo regolamento di attuazione (lavori,  
sicurezza, ecc.).-----

La Società \_\_\_\_\_, inoltre, si impegna per sé ed i  
suoi dipendenti a consentire l'accesso al cantiere in  
qualsiasi momento ad agenti e tecnici comunali.-----

Eventuali modifiche che potrebbero rendersi necessarie in corso d'opera per motivi di ordine generale o per esigenze tecnologiche palesatesi nel frattempo e che non incidano nelle dimensioni esterne del fabbricato in maniera sostanziale, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione.

Prima della redazione dell'atto di collaudo delle opere eseguite dovrà essere presentato, in cinque (5) copie e supporto informatico nel formato richiesto dall'Amministrazione Comunale, il progetto dello stato finale raffigurante in modo dettagliato gli schemi degli impianti realizzati, nonché il fascicolo delle manutenzioni.

Il collaudatore sarà nominato dall'Amministrazione Comunale.

I compensi per il collaudo saranno a carico della società

#### ART. 5

L'ammontare delle opere necessarie per la realizzazione del parcheggio in superficie, così come risultanti dal computo metrico allegato al progetto, sarà scomputato dalle somme dovute all'Amministrazione Comunale per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

La società come sopra rappresentata, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Castiglione della

Pescaia il diritto di superficie sul manufatto di sua proprietà ed a realizzare a totale scomputo degli oneri dovuti i po-

or- sti auto come sopra meglio specificati.-----

no- La manutenzione ordinaria e straordinaria dei posti auto de-

di- stinati a parcheggi pubblici rimarrà a carico della società

si e/o suoi aventi causa fino al termine di

en- cinque (5) anni a decorrere dalla loro ultimazione, come ri-

-- sultante dal certificato del Direttore dei Lavori.-----

se- La società ha stimato per la realizzazione

to di tutti i lavori da eseguire un costo complessivo di euro

ta- centoquattromilatrecentosettantaquattro virgola ottantanove

a- (euro 104.374,89) comprendente i costi anche per le opere di

i- organizzazione relativi alla costruzione di marciapiedi, loca-

- zioni tecniche, uscite di emergenza, camini di areazione ed altro,

che risulta dall'allegato computo metrico redatto dall'arch.

F- [redacted] di Grosseto.-----

- La società a garanzia dell'esatto adempi-

mento degli obblighi assunti con la presente convenzione, ha

al- costituito apposita garanzia finanziaria per l'importo di euro

- trentamila virgola zerozero (euro 130.000,00), pari al-

e- l'importo delle opere aumentate del venti per cento (20%) a

e- garanzia, relativa a tutte le opere da effettuare a favore del

F- [redacted] medesimo, mediante polizza fideiussoria n.

F- 203144577 contratta in data 28 febbraio 2007 con la Agen-

F- [redacted] Grosseto 3170 della Milano Assicurazioni S.p.A., che in

F- al presente atto si allega sotto la lettera "H", previa

F- [redacted] da me Notaio datane, presenti i testimoni, ai compa-

renti.-----

La suddetta garanzia potrà essere ridotta nell'importo, relativamente alle opere per la realizzazione dei posti auto in superficie, qualora tali opere saranno eseguite, collaudate e consegnate al Comune e potrà essere completamente estinta dopo l'emanazione della Determinazione Dirigenziale di approvazione del collaudo finale e quando comunque la società

avrà adempiuto a tutti gli obblighi assunti con la

presente convenzione.-----

La società \_\_\_\_\_ come sopra rappresentata si impegna, comunque, a reintegrare la garanzia suddetta qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di eventuali inadempienze.-----

La società \_\_\_\_\_ come sopra rappresentata elegge il proprio domicilio presso la Casa Comunale del Comune di Castiglione della Pescaia.-----

#### ART. 6

In caso di gravi irregolarità o negligenze, riscontrate dall'Amministrazione, nella conduzione dei lavori, di rinuncia, di abbandono o di ritardo nell'ultimazione dei lavori stessi, il Comune potrà dichiarare la decadenza della presente convenzione, procedendo quindi legittimamente ad incassare la polizza fidejussoria ed a completare i lavori d'ufficio, rimettendo quindi le relative spese tutte a carico della società

ART. 7

Il Comune non si assume alcuna responsabilità per danni, infortuni od altro che dovessero derivare ai soggetti attuatori o ai loro aventi causa nell'esercizio delle prestazioni oggetto del presente atto.

ART. 8

Una volta ultimati e collaudati i lavori, decorso il termine di cinque (5) anni di cui all'art. 5 per la manutenzione ordinaria e straordinaria, rimarranno a carico della società e suoi aventi causa, tutte le spese necessarie per la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ecc. delle opere strutturali relative al fabbricato (solai e strutture portanti, impermeabilizzazioni, ecc.) e che non siano attribuibili a danni derivanti da un cattivo utilizzo del parcheggio pubblico in superficie e delle rampe di accesso.

\_\_\_\_\_ e/o aventi causa non saranno mai

responsabili dei danni comunque derivanti e/o causati da terzi

che utilizzino il detto parcheggio con mezzi, strutture non

destinate all'uso di pubblico parcheggio per autovetture.

ART. 9

\_\_\_\_\_ acquirenti dei boxes auto, e successivamente i loro eventuali

aventi causa, subentrano nella posizione giuridica della

\_\_\_\_\_ relativamente a tutti i diritti,

\_\_\_\_\_ ed obblighi nascenti dalla presente convenzione. Negli

\_\_\_\_\_ trasferimenti dei boxes auto devono essere inserite le

clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre del box auto in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.-----

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

Copia autentica di ciascuna nota di trascrizione comprendente le dette clausole sarà inviata dal venditore al Comune per lettera raccomandata entro sessanta (60) giorni da ogni trasferimento o gruppi di trasferimenti.-----

#### ART. 10

Le parti affideranno la soluzione di ogni controversia relativa alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto ad un collegio arbitrale composto da tre tecnici rispettivamente nominati dal Comune di Castiglione della Pescaia, dalla società \_\_\_\_\_ ed il terzo scelto in accordo dai due contraenti o in mancanza dal Presidente del Tribunale di Grosseto.-----

#### ART. 11

Le parti, come sopra rappresentate, ai fini e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, dichiarano che relativamente ai terreni oggetto del presente atto non sono ad oggi intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici dal 2 marzo 2007 da

cui  
ta del rilascio del certificato di destinazione urbanistica  
ante  
che al presente atto si allega sotto la lettera "I", previa  
auto  
lettura da me Notaio datane, presenti i testimoni, ai compa-  
renti.

ART. 12

del  
sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge 21 novem-  
2000 n. 353 le parti, come sopra rappresentate, dichiarano  
ite  
i terreni oggetto del presente atto non ricadono in zone  
per  
cate ed in pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi  
a-  
fuoco negli ultimi quindici anni e che pertanto non sono  
getti al vincolo di destinazione quindicennale previsto  
la predetta legge.

ART. 13

o  
mparenti autorizzano la trascrizione immediata del presen-  
to presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale  
rosseto - Servizio Pubblicità Immobiliare con esonero del  
rvatore della predetta Agenzia e da ogni responsabilità  
guardo.

ART. 14

ese contrattuali e dipendenti faranno carico alla società  
la quale, come sopra rappresentata, invoca  
le agevolazioni fiscali in materia ed in particolare  
di, cui all'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601  
mato dall'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 che  
ono il pagamento dell'imposta di registro in misura fis-

sa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie.-----

Le imposte catastali non sono dovute in quanto il presente atto non é soggetto a voltura.-----

Richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e scritto in parte di mia mano e da me

Notaio letto, presenti i testimoni, ai comparenti che interpellati lo approvano e lo sottoscrivono alle ore quattordici e minuti trenta.-----

Occupi di questi cinque (5) fogli pagine diciassette (17).-----

" Costanza Sensi notaio