

COMUNE DI FUCECCHIO

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO IN VIA X LOC. X PROP. X. (Scheda Progetto PA15)

L'anno il giorno del mese di in
..... , innanzi a me Notaio, iscritto nel ruolo del distretto
notarile di , si sono costituiti:

1. nato a il , , dirigente
del Settore 3 (Assetto del Territorio e OO.PP.) , domiciliato per la carica a Fucecchio
presso il Palazzo Comunale, il quale interviene al presente atto e lo stipula non in
proprio ma in rappresentanza del Comune di Fucecchio, con sede in Fucecchio, via la
Marmora n. 34 (C.F. 01252100480), nella qualità di cui sopra e di legale
rappresentante del comune stesso, al presente atto espressamente autorizzato con
deliberazione del n. in data che in copia si allega sotto la
lettera
2. X nato a X il X e residente a X via X, X cod. fisc. X;

Essi costituiti, della cui identità e piena capacità giuridica io Notaio sono certo e
faccio fede, premettono, dichiarano e convengono quanto segue:

P R E M E S S O

- a) che i Sigg. X sono proprietari di aree nel territorio del Comune di Fucecchio
contraddistinte al Catasto Terreni nel Foglio n° X alle particelle n. X della superficie
catastale di mq. X, n. X della superficie catastale di mq. X;
- b) che le suddette aree, nel vigente R.U., come da certificato di destinazione urbanistica
del X, risultano inserite nella scheda progetto X, soggetto a Piano di Recupero per
complessivi X mq;
- c) che i Sigg. X hanno presentato in data X la domanda volta ad ottenere
l'Autorizzazione all'intervento urbanistico preventivo per la utilizzazione a scopo
edilizio delle aree di cui trattasi, corredata del Piano di Recupero predisposto a firma
del Tecnico X, come prescritto dalle Norme di attuazione del vigente R.U.;

- d) che la ditta X con atto notaio X in data X ha acquistato la proprietà delle aree nel territorio del Comune di Fucecchio contraddistinte al Catasto Terreni nel Foglio X particelle n. X (*)
- e) che la ditta X in qualità di nuova proprietaria delle aree interessate, ha integrato in data X la domanda originaria con il Piano di Lottizzazione predisposto a firma dei Tecnici X, come prescritto dalle Norme di attuazione del vigente RU; (*)
- f) che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia in data X.

Tutto ciò premesso e considerato, tra il comune di Fucecchio e i Sigg. X come sopra rappresentati e nel presente atto in seguito denominati "la proprietà",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Recupero sul terreno descritto all' N.C.T. del Comune di Fucecchio nel foglio n° X dalle particelle X per complessivi mq. X approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° X del X, esecutiva, avviene in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e secondo gli elaborati del Piano di Recupero stesso, costituito da:

a) X;

b) X;

ART. 3 – IMPEGNO A REALIZZARE GLI INTERVENTI DEL P. di R.

La proprietà si obbliga per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, entro il termine massimo di 10 anni decorrenti dalla data di approvazione del Piano di Recupero, a realizzare le opere edilizie quali individuate nel Piano di Recupero approvato, nonché quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, secondo le tabelle di cui alle vigenti disposizioni di legge;

Dette opere verranno costruite direttamente dalla proprietà e dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal Piano di Recupero approvato ed, in particolare, la loro esecuzione sarà effettuata nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive previste nei relativi elaborati grafici. Tali elaborati saranno allegati al permesso di costruire che sarà rilasciato dopo la stipula del presente atto. La proprietà si impegna inoltre, entro lo stesso termine massimo di 10 anni, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, quali individuate nel Piano di Recupero approvato.

Tali opere sono tutte individuate come segue :

- a) X;
- b) X;

Dette opere verranno costruite direttamente dalla proprietà e dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal Piano di Recupero approvato ed, in particolare, la loro esecuzione sarà effettuata nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive previste nei relativi elaborati grafici. Tali elaborati saranno allegati al permesso di costruire che sarà rilasciato dopo la stipula del presente atto.

La proprietà si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attinente al progetto stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria, con la apposizione di picchetti amovibili la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del Piano di Recupero con gli opportuni riferimenti.

Qualora nel suolo, soprasuolo e nel sottosuolo dell'area esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua o gas, nonché fognature, ecc., gli oneri per il loro ripristino o spostamento in altra sede saranno interamente ed esclusivamente a carico della proprietà. La proprietà si impegna a non accantierare su aree destinate ad infrastrutture. L'eventuale possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale per eccezionali motivi.

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

L'esecuzione delle opere di competenza della proprietà, di cui al precedente art. 3, dovrà avvenire in conformità e nel pieno rispetto della presente convenzione.

Le strade rimaste eventualmente di proprietà privata si considereranno assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni circostanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente; l'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali e numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa; le strade predette potranno, in casi speciali, essere esonerate da tali servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del comune, sussistano particolari circostanze. Analogamente i condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto possibile, l'allacciamento eventuale di condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi di terreni, circostanti, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra.

Verificandosi l'attuazione del Piano di Recupero in tempi successivi, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo da assicurare sempre i servizi ai fabbricati esistenti ed in costruzione ed alle aree di uso pubblico; la graduale esecuzione delle opere deve però avvenire previa autorizzazione del comune; il rilascio di permessi a costruire è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

La proprietà si impegna a presentare in sede di richiesta di Permesso a Costruire il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e, una volta ricevuta la comunicazione di esito positivo, ai fini del rilascio del Permesso stesso, si impegna a presentare il progetto esecutivo delle opere stesse, validato dall'ufficio Realizzazioni e Riuso OO.PP.;

1. Il progetto esecutivo dovrà essere costituito da :

- a. Relazione illustrativa;
- b. Elenco dei prezzi unitari;
- c. Stima dei lavori;
- d. Capitolato speciale di appalto;

- e. Elaborati grafici, in scala adeguata ed in numero sufficiente ed adeguato a rappresentare compiutamente le opere da eseguire.

ART. 5 – CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La proprietà si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Fucecchio le aree interne al Piano di Recupero necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, della superficie complessiva di mq. X, di cui mq X per X, nonché gli impianti e tutti i servizi (fognature, rete idrica, rete di distribuzione del gas, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di uso pubblico), dietro sua richiesta entro il termine di 10 (dieci) anni dall'approvazione del Piano di Recupero, o quando se ne ravvisasse l'opportunità per necessità di interesse collettivo, subordinatamente all'accertamento della loro esecuzione a regola d'arte e conseguente favorevole collaudo delle opere stesse.

A tal fine la proprietà provvederà direttamente ed a sue spese al frazionamento e al passaggio di proprietà delle aree che dovranno essere cedute al Comune quali individuate nella tav. X del Piano di Recupero.

Nel caso di mancato adempimento dell'obbligo di cessione, il Comune potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alla quale la proprietà rinuncia essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione, che a tal fine, costituisce dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni;

Al momento della cessione la proprietà dovrà garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

Il passaggio di proprietà delle strade, degli impianti e dei servizi trasferirà a carico del Comune anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria .

Fino a quando ciò non sia avvenuto, la proprietà si obbliga :

- a) ad assicurare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e servizi di cui sopra ;
- b) a collocare agli imbocchi delle strade, tenute aperte, targhe con l'indicazione "strada privata".

Per la restante parte delle opere di urbanizzazione interne al Piano di Recupero così come individuate nella tavola X, della superficie complessiva di mq. X, di cui mq. X per X, , nonché gli impianti e tutti i servizi sottostanti (fognature, rete idrica, rete di distribuzione del gas, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di uso pubblico), la proprietà, con il presente atto, si impegna a garantire l'uso pubblico delle stesse opere mentre resterà la titolarità della proprietà in capo al privato con oneri di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, a completo proprio carico. (*)

A tal proposito è fatto obbligo di costituire un super condominio tra tutti gli edifici interessati e di nominare un amministratore professionista per la sua gestione e manutenzione a norma di Legge. (*)

Per dette opere, in luogo dell'atto d'obbligo menzionato in premessa, la proprietà si impegna a far trascrivere tutti gli obblighi, sopra detti, nei rogiti dei suoi aventi causa e conseguentemente nei regolamenti condominiali. (*)

ART. 6 – ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi, in sostituzione della proprietà ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando la proprietà non abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

ART. 7 – CONTROLLO LAVORI - COLLAUDO

Il Comune di Fucecchio si riserva in ogni caso la sorveglianza in ordine all'esecuzione dei lavori, con ogni e più ampia facoltà di accesso ai cantieri, verifica dell'andamento dei lavori, facoltà di esprimere suggerimenti e prescrizioni tecniche finalizzate alla migliore

realizzazione delle opere previste nonché l'effettuazione di collaudi sia in corso di opera che al termine dell'esecuzione dei lavori di urbanizzazione.

Resta a carico della proprietà la nomina del collaudatore, ferma restando la funzione di vigilanza da parte dell'Amministrazione che va esplicitata nell'approvazione degli atti di collaudo.

In entrambi i casi le spese e gli onorari graveranno sulla proprietà.

La proprietà prende atto che il corretto adempimento di tutti gli oneri convenzionalmente previsti relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, così come certificato dal collaudatore, costituisce condizione essenziale per ottenere lo svincolo della polizza fidejussoria a garanzia.

La proprietà si impegna a richiedere al Comune la convalida delle opere ultimate, allegando i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia.

La proprietà si impegna a provvedere con onere a totale suo carico a riparare le imperfezioni ed a completare le opere eventualmente rilevati in sede di convalida, entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto infruttuosamente tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della proprietà, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima.

ART. 8 - CAUZIONE

La proprietà ha costituito, a pena di risoluzione della presente convenzione, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, idonea garanzia costituita da _____ rilasciata in data _____ per l'importo di € _____ determinata sulla base del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.

Tutte le garanzie di cui sopra riportano la clausola di operatività a semplice richiesta e con l'esclusione dal beneficiario della preventiva escussione del debitore principale e rinuncia del Fideiussore ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'articolo 1957 del C.C.

Lo svincolo della cauzione potrà avvenire, su richiesta della proprietà, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese della proprietà.

Il restante 50% della cauzione verrà svincolato a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Qualora, scaduto il termine di validità della presente convenzione, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultassero inferiori all'80% di quelle previste, la proprietà perderà il diritto alla restituzione della cauzione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la proprietà autorizza il Comune di Fucecchio di disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

ART. 10 – PERMESSI A COSTRUIRE

La proprietà dichiara di essere nella piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare permesso a costruire per ogni singolo edificio da realizzare nell'ambito del Piano di Recupero, in conformità delle prescrizioni di cui al DPR n. 380 del 2001. Detto obbligo riguarda non soltanto la costruzione dei fabbricati ma anche, secondo il vigente Regolamento Edilizio del Comune, la posa in opera di recinzioni di vario genere, di costruzioni accessorie, di tettoie, di targhe e di quanto altro attiene alle esigenze degli edifici stessi, con esclusione delle opere provvisorie di cantiere.

Anche l'inosservanza di tale obbligo, pertanto, costituirà inadempienza alla presente convenzione con tutte le conseguenze relative.

La proprietà si impegna ad osservare e a far osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;

I permessi a costruire verranno rilasciate dal Comune dopo la stipula della convenzione con la condizione che l'inizio dei lavori edili potrà avvenire dopo la realizzazione delle

opere di urbanizzazione, o al massimo contemporaneamente alle stesse, salvo quanto previsto al precedente art. 4 ultimo comma;

Resta inteso che non potrà essere rilasciata o autocertificata alcuna autorizzazione di abitabilità e di uso dei locali se non quando la proprietà o chi per essa abbia adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e loro collaudo, alla cessione delle stesse e delle relative aree.

I permessi a costruire saranno soggetti ai contributi di concessione di cui all'art. 136 del D.P.R. 380 del 2001 con le seguenti precisazioni. Il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo commisurato al costo di costruzione dovranno essere versati dal richiedente il singolo permesso a costruire all'atto del rilascio del permesso stesso nella misura stabilita, sulla base delle tabelle comunali vigenti ai sensi della legge regionale 10/11/2014 n. 65 e successive modifiche ed integrazioni.

Dal contributo di cui al precedente comma verrà scomputata la quota afferente gli oneri di urbanizzazione primaria, proporzionalmente alle categorie di opere realizzate direttamente dalla proprietà, quantificate secondo le tabelle parametriche regionali.

La demolizione dei fabbricati esistenti, prevista nel Piano di Recupero, deve essere eseguita tassativamente entro i termini di validità (tre anni) del permesso di costruire.

A tal fine la proprietà ha costituito, a pena di risoluzione della presente convenzione, idonea garanzia finanziaria costituita da X rilasciata in data X per l'importo di € X. (*)

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la proprietà autorizza il Comune di Fucecchio di disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare. (*)

ART. 11 – ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione, salvo che siano già stati iniziati, alla suddetta data, i lavori di urbanizzazione primaria previsti dal Piano di Recupero di cui trattasi.

ART. 12 - ALIENAZIONE DELLE AREE

Nei casi che la proprietà alieni le aree, tutte o in parte, si impegna fin da ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

La presente circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto alla proprietà nell'assunzione degli oneri sopra citati.

Indipendentemente da quanto sopra, la proprietà e rimarrà comunque solidalmente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri.

ART. 13 - DEROGHE ALLA CONVENZIONE E MODIFICAZIONE AL PIANO DI RECUPERO.

Il Comune di Fucecchio si riserva fin d'ora la facoltà di derogare alle norme tecniche della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di pubblico interesse.

Il Comune di Fucecchio si riserva, altresì, di consentire, a proprio insindacabile giudizio, su istanza della proprietà, modificazioni al Piano di Recupero che non ne alterino le caratteristiche generali.

Sono consentite quantità inferiori rispetto a quelle fissate come massime vincolati senza che ciò comporti variante al Piano di Lottizzazione.

ART. 14 – SPESE

Tutte le spese del presente atto nessuna eccettuata esclusa, nonché quelle conseguenti ai patti della presente convenzione sono a totale carico della proprietà che se le assume e/o dei loro aventi causa, ivi comprese quelle tecniche relative alla progettazione esecutiva, direzione lavori, tipi di frazionamento, relazioni, cessioni delle aree e simili.

ART. 15 - IPOTECA LEGALE

I componenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione nei registri immobiliari.

ART. 16 – RICHIAMO A NORME DI LEGGE E REGOLAMENTI

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento ed esplicito richiamo alle normative di legge e di regolamento vigenti in materia ed, in particolare, al Regolamento Urbanistico, al Regolamento Edilizio del Comune ed alla legislazione urbanistica statale e regionale.