



CITTÀ DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

URBANISTICA

Via Berni 25 - 52011 BIBBIENA (AR) - Tel. 0575 530601 - P.IVA 00137130514

Bibbiena li, 21 maggio 2020

Schema convenzione relativa ad un Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente senza la realizzazione di opere di interesse pubblico

Ambito E1 - località Coppioni

L'anno duemila 2020 addì... .. del mese di... .. , avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottore
... .. notaio in ;

sono personalmente comparsi i signori:

- a. il sig. nato a il in qualità di Responsabile dell'Unità Organizzativa n. 5 Urbanistica e Commercio del comune di Bibbiena, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con decreto del Sindaco n. in data ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b. sig.
 - Gabriele Del Corto, nato a Foiano della Chiana (Ar) il 23/03/1966, cod. fisc.DLCGRL66C23D649W, residente in località c.s. Coppioni nel Comune di Bibbiena (A);

in qualità di proprietario dell'area situata nel Comune di Bibbiena (Arezzo) ed individuata al Catasto dei terreni nel foglio n. 68 particella 16 della superficie catastale pari a mq 2870, inserita all'interno della perimetrazione del piano di recupero individuato nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbiena come

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza di testimoni, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera a) sarà indicato anche come "Comune" e il signore indicato alle lettere b) sarà indicato come "Promotore".

PREMESSO che

UNITÀ ORGANIZZATIVA N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

Responsabile dell'Unità Organizzativa
arch. Samuela Ristori
samuela.ristori@comunedibibbiena.gov.it
bibbiena@postacert.toscana.it

Responsabile del Procedimento
arch. Samuela Ristori
urbanistica@comunedibibbiena.gov.it
www.comunedibibbiena.gov.it

- Il Promotore dichiara di essere proprietario e di avere la piena disponibilità dei seguenti immobili compresi nell'area soggetta a specifica disciplina "zona E1 fondovalle molto stretti" come da art.43 dal Regolamento Urbanistico vigente: fabbricato residenziale, ubicato in località Coppioni c.s., in zona classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come zona E1, ed identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena al foglio 68 part.lla n. 16, oltre al terreno identificato al catasto dei Terreni del Comune di Bibbiena al foglio 68 part. n.17,43,174,175,177,178 e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- in data 04/02/2020 il Promotore ha presentato una richiesta (a cui è stato assegnato il prot. n. 1967 del 05/02/2020 del Comune di Bibbiena) per progetto di Piano di Recupero nell'area sopra specificata, ai sensi dell'art. 111 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- detto progetto di Piano di Recupero è stato esaminato dalla Commissione edilizia e urbanistica comunale in data (vedi verbale n.);
- il piano di recupero è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del ai sensi degli artt. 111 e 119 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
- l'avviso di deposito della deliberazione del Consiglio Comunale n. del e relativi allegati è stato pubblicato sul Burt n. del;
- non essendo pervenute osservazioni, l'avviso di efficacia del Piano di recupero è stato pubblicato sul Burt n. del;
- il Piano di Recupero adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. come integrato e modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del .../ /2020, pubblicata sul Burt n. ... del .../.../.... è costituito dai seguenti elaborati:
 - 1 Doc. 01 Relazioni – Norme Tecniche di Attuazione
 - 2 Doc. 02 Documentazione cartografica e fotografica
 - 3 Doc. 03 Verifiche urbanistiche
 - 4 Tavola 01 Planimetria – piani volumetrico- verifica permeabilità
 - 5 Tavola 02 Pianta stato attuale-modificato-sovrapposto
 - 6 Tavola 03 Prospetti e sezioni
 - 7 Schema di Convenzione
 - 8 Relazione di fattibilità geologica e geotecnica

SI CONVIENE E SI STIPULA quanto segue:

Art. 1. Premesse ed allegati

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Art. 2. Modalità attuative del Piano di Recupero

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite i relativi titoli abilitativi (Permesso di Costruire, da redigersi in conformità al Piano di recupero approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del ..././2020, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione.

Art. 3. Opere di urbanizzazione e standard

Per il recupero delle volumetrie con destinazione d'uso residenziale, le quantità minime da cedere come spazi pubblici sono pari 25 mq per abitante, assumendo che ad un abitante insediato corrispondano 100 mc.

Pertanto:

- ✓ Per l'incremento residenziale sul fronte ovest si ha un incremento di volume pari a = 83,16mc
- ✓ Per la trasformazione della loggia in legnaia si ha un incremento di volume pari a = 30,55mc
- ✓ Si ottiene un incremento totale pari a 113,71 mc / 100mc/ab = 1,14 abitanti

Tali standard, in applicazione dell'art. 4, comma 4 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, data l'impossibilità di realizzare in loco gli standard per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 (scuole, attrezzature, pubblici servizi,...), saranno monetizzati, per un importo pari a 43,5 euro al mq, che sarà corrisposto al Comune di Bibbiena prima del rilascio del titolo abilitativo senza possibilità di rateizzazione.

Il Promotore si impegna, inoltre, a corrispondere totalmente i contributi di cui all'art. 183 (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 relativi all'intervento, prima del rilascio del corrispettivo titolo abilitativo.

Art. 4. Trasformazione edilizia

Gli interventi di trasformazione edilizia potranno avvenire, nell'ambito temporale di validità del piano di recupero, mediante il rilascio dei relativi titoli abilitativi (Permesso di Costruire);

Il rilascio del primo Permesso di Costruire è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intera area di recupero.

L'efficacia degli atti abilitativi è comunque subordinata al pagamento dei contributi di cui all'art. 183 (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, se ed in quanto dovuti.

Saranno, pertanto, a completo carico del Promotore i lavori necessari per allacciare le unità immobiliari risultanti dall'intervento di cui trattasi, alle reti ed alle infrastrutture dei pubblici servizi o per rinnovare gli allacciamenti esistenti come pure il ripristino e il restauro di eventuali manomissioni del suolo pubblico che peraltro dovranno essere debitamente autorizzate.

L'effettiva utilizzazione delle edificazioni (abitabilità) destinate a funzioni private è comunque subordinata all'esistenza di tutte le opere di urbanizzazione.

Art. 5. Sanzioni per inadempienze

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli per le inadempienze, in caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con il presente atto, il Promotore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente.

Art. 6. Variazione della disciplina urbanistica

Il Promotore riconosce al Comune di Bibbiena la facoltà di mutare, entro il termine di validità del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione, la disciplina urbanistica dell'area interessata dallo stesso Piano, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Art. 7. Validità del Piano

Per le obbligazioni e gli impegni qui reciprocamente assunti, le parti danno atto che la validità del Piano, cui si riferisce la presente convenzione, sarà di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di cui all'art. 111 comma 5 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, avvenuta il del 25/05/2016, momento a partire dal quale il Piano ha acquisito efficacia.

Successivamente, per la parte che non avrà avuto attuazione, si applicherà la disciplina di cui all'art. 110 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Art. 8. Varianti

Non costituiscono variante al piano di Recupero, modificazioni plani-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione e non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti.

Le variazioni sostanziali eccedenti le ipotesi di cui al precedente punto, devono essere esplicitamente autorizzate con specifico atto da parte del Comune.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente convenzione.

Art. 9. Salvaguardia e diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Promotrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

Art. 10. Trascrizione dell'Atto

Il Promotore dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo (ove ricorra il caso) nonché per i soggetti consorziati proprietari di aree incluse nel perimetro del Piano e per i rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegna a trasferire ai suoi eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, ne autorizza la trascrizione a favore del Comune di Bibbiena e contro essi medesimi.

Il Promotore si impegna ad inserire negli atti di trasferimento, la clausola seguente, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune di Bibbiena, copia autentica dell'atto stesso: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Bibbiena in data e trascritta il accettandone i relativi effetti formali e sostanziali e, comunque, di tutti gli atti che siano dichiarati parte integrante della convenzione".

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 11. Spese

Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti alla presente convenzione e ad eventuali atti integrativi (solo nel caso in cui sia necessario procedere all'esproprio), comprese quelle delle copie del presente atto e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico del Promotore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Bibbiena - Unità Organizzativa n. 5 Urbanistica e Commercio.

Saranno a carico del Promotore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune (ove ricorra il caso) e per l'asservimento delle opere e delle relative aree all'uso pubblico (ove ricorra il caso) nonché i costi derivanti dall'attivazione della procedura espropriativa.

Art. 12. Accettazione delle condizioni generali di contratto

Il Promotore dichiara di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole e le condizioni contenute negli articoli 1, 2, 3, 4, 5, , 6, 7, 8, 9, 10, 11, del presente atto.