

TUSCANBUILDING



STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

PIANO ATTUATIVO PA57C
LOC. LA CASELLA BIBBIENA (AR)

02/04/2013



SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTO:

Arch. Michele Viti
Geom. Nicola Della Rovere

PROPRIETÀ:

Sig. Norcini Enzo
Sig. Pietrini Gianni
Sig.ra Trentin Anna Emma
Sig.ra Volpi Elisa



SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA REGOLANTE I RAPPORTI TRA COMUNE E SOGGETTO ATTUATORE PER L'ESECUZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO PA 57C POSTO IN LOC. POGGIO MENDICO NEL COMUNE DI BIBBIENA.

L'anno il giorno del mese di, in,
via, innanzi a me iscritto presso il Collegio Notarile di Arezzo

SI SONO COSTITUITI

rinunciando di comune accordo fra loro, e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni i signori da una parte:

Il Comune di Bibbiena, rappresentato da nato a il ivi residente in, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in qualità di responsabile del II° Settore del Comune di Bibbiena, in esecuzione della Delibera Consiliare n. del che in copia conforme rilasciata dal Comune di Bibbiena viene allegata sotto la lettera "A";

e dall'altra:
.....

quali proprietari del terreno compreso nel comparto P57C.

PREMESSO

- che

sono proprietari del terreno posto in Comune di Bibbiena, distinto al Catasto Terreni nel foglio particelle



- che i proprietari hanno predisposto un Piano Attuativo secondo le norme del Regolamento Urbanistico e le vigenti Leggi Urbanistiche;
- che il terreno in esame è classificato dal vigente RU approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. del quale zona e consistente in un Comparto da attuarsi a mezzo di Piano Attuativo di iniziativa privata con le destinazioni d'uso ivi previste compresi gli obblighi della realizzazione della viabilità pubblica e delle aree pubbliche a verde e a parcheggio, in questo atto successivamente denominato "Piano di Lottizzazione" o "Piano Attuativo";
- che per la realizzazione del siffatto complesso i proprietari si assumono gli oneri più sotto elencati;
- che a tal fine si fa espresso riferimento ai seguenti documenti depositati agli atti del Comune di Bibbiena:

A-Progetto dell'area da lottizzare

Tavole

- Elaborato 01. Documentazione cartografica, estratto di Prg e documentazione catastale – scala 1:1000/1:2000
- Elaborato 02. Documentazione fotografica
- Elaborato 03. Individuazione dell'area da lottizzare: stato della proprietà
- Elaborato 04. Individuazione dell'area da lottizzare: stato attuale, piano quotato e sezioni territoriali – scala 1:1000
- Elaborato 05. Impianto planimetrico di progetto – scala 1:500
- Elaborato 06. Impianto planivolumetrico di progetto – scala 1:500
- Elaborato 07. Abaco delle tipologie edilizie – scala 1:200
- Elaborato 08. Sezioni e profili regolatori – scala 1:200



Testi

Elaborato 09. Relazione tecnica, tabella sinottica delle superfici e relative destinazioni

Elaborato 10. Norme tecniche di attuazione

B-Progetto delle opere di urbanizzazione

Tavole

Elaborato 11. Progetto della rete fognaria

Elaborato 12. Progetto della rete idrica

Elaborato 13. Progetto della rete di distribuzione dell'energia elettrica

Elaborato 14. Progetto della rete di illuminazione pubblica

Elaborato 15. Progetto della rete di distribuzione del metano

Elaborato 16. Progetto della rete telefonica

Elaborato 17. Progetto di sistemazione delle strade e delle aree verdi

Testi

Elaborato 18. Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione

Elaborato 19. Computo metrico estimativo

Elaborato 20. Schema di convenzione

C-Indagini e certificazioni geologico tecniche



TUTTO CIO' PREMESSO

a seguito del parere favorevole sulla lottizzazione espresso dalla Commissione Urbanistica del Comune di Bibbiena in data e della deliberazione Consiliare n. del divenuta esecutiva il

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Oggetto della Convenzione

La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione del comparto PA 57c in loc. Poggio Mendico a Bibbiena. Sono parte integrante e sostanziale, della Convenzione, le premesse, gli allegati, i documenti tutti, depositati agli atti del Comune di Bibbiena. Le opere, gli impianti, i manufatti di cui ai successivi articoli dovranno essere eseguiti nel rispetto della Convenzione e non potranno essere modificati se non previo formale consenso del Comune di Bibbiena.

Art. 2 - Opere di urbanizzazione

I proprietari, in proprio e/o loro aventi causa, si impegnano alla realizzazione, a loro cura e spese, di tutte le opere di urbanizzazione primaria individuate dal citato progetto di lottizzazione, secondo quanto meglio illustrato ai successivi punti a), b), c), d), e), f), g):

a) costruzione della viabilità e dei parcheggi come riportato nella planimetria generale e nell'osservanza degli elaborati progettuali;

b) realizzazione delle opere di fognatura atte ad assicurare un corretto e sollecito allontanamento delle acque bianche e nere in conformità delle disposizioni del Comune di Bibbiena e della società Nuove Acque S.p.a., con le modalità indicate negli elaborati progettuali;

c) costruzione delle opere per l'approvvigionamento idrico con allacciamento alla rete pubblica, con le modalità indicate negli elaborati progettuali in conformità delle disposizioni della società Nuove Acque S.p.a;



- d) costruzione dell'impianto di illuminazione pubblica in conformità alle disposizioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bibbiena con le modalità indicate negli elaborati progettuali;
- e) costruzione della rete delle canalizzazioni ENEL per gli allacciamenti privati in conformità del progetto concordato con l'ufficio ENEL competente per territorio;
- f) costruzione della rete delle canalizzazioni TELECOM per la predisposizione agli allacciamenti privati in conformità del progetto esecutivo concordato con l'ufficio Telecom;
- g) costruzione della rete di distribuzione del metano in conformità del progetto esecutivo concordato con l'ufficio competente della Società di gestione ESTRA RETI GAS;
- h) cessione, senza corrispettivo, al Comune di Bibbiena, delle aree di proprietà previste dal piano attuativo per le opere di urbanizzazione di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), g);
- i) manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti sopra specificati, fino al momento della cessione al Comune.

Art. 3 - Destinazione urbanistica e norme edilizie

La superficie delle aree individuate dal Piano di Lottizzazione è suddivisa nelle seguenti zone:

- Zona destinata alla edificazione residenziale privata di mq. ;
- Zona destinata a parcheggio di mq. ;
- Zona destinata a strade e marciapiedi di mq. ;
- Zona destinata a verde pubblico di mq. ;

Le domande di permesso di costruire seguiranno le normali norme e disposizioni vigenti in materia. L'edificazione sarà realizzata con interventi riguardanti i diversi fabbricati in-



dividuati di massima dal Piano di Lottizzazione. La loro esatta definizione sarà comunque obbligatoria al momento della richiesta di ogni singolo permesso di costruire.

Il rilascio del permesso di costruire nell'ambito di singoli lotti, o lotti accorpati, potrà avvenire su richiesta dei proprietari e/o loro aventi causa, a seguito dell'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione contemporaneamente alla esecuzione dell'intervento oggetto del permesso, mentre l'abitabilità dei locali potrà essere ottenuta soltanto ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione relative alla prima fase come definite nel successivo art. 4.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici previsti nei singoli lotti, distanze previste dai confini e dalle strade ed altezze così come riportato nelle tavole del Piano Attuativo e dalle relative norme di attuazione, dalle norme di Regolamento Urbanistico, del R.E., dalle specifiche norme della Regione e dello Stato.

Il rilascio dei permessi a costruire sarà soggetto al contributo di sul costo di costruzione. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno scomputati fino a concorrenza dell'importo previsto nel computo metrico estimativo allegato. Lo scomputo sarà ripartito proporzionalmente ai volumi massimi previsti sui singoli lotti.

Tutte le aree, manufatti ed impianti rimarranno vincolati alle destinazioni d'uso previste dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbiena.

I Signori consegnano a me Notaio il certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno in oggetto e rilasciato dal Sindaco del Comune di Bibbiena in data , certificato che, omessa la lettura per volontà dei costituiti tutti e mio consenso, si allega al presente atto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante e sostanziale.

L'allegato certificato di destinazione urbanistica è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.



Dichiarano i signori che dalla data del rilascio del certificato stesso ad oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

Art. 4 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

I lavori di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, da eseguirsi secondo i progetti esecutivi depositati agli atti del Comune di Bibbiena, verranno eseguiti in due fasi come di seguito specificato.

PRIMA FASE - Durante questa fase saranno eseguiti:

- rete di fognatura completa;
- strada e parcheggio limitrofo a Via del Cacciatore, tutto ad eccezione degli asfalti;
- rete dell'acqua potabile;
- canalizzazioni per la distribuzione di energia elettrica privata, di illuminazione pubblica, di servizio telefonico e rete di distribuzione del gas metano;
- ripristini sulla viabilità pubblica per gli eventuali allacciamenti;

SECONDA FASE - Durante questa fase saranno eseguite le restanti opere e precisamente:

- asfaltatura della strada, dei marciapiedi e del parcheggio;
- impianto di distribuzione dell'energia elettrica, della rete telefonica ai privati nelle canalizzazioni predisposte nella prima fase;
- allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano;
- completamento dell'impianto di illuminazione pubblica con messa in opera di armature, corpi illuminanti e linee elettriche;
- piantumazione di alberature;
- realizzazione della segnaletica stradale, orizzontale e verticale, secondo quanto richiesto dagli uffici del Comune di Bibbiena.



L'Amministrazione Comunale su richiesta degli interessati provvederà a rilasciare l'apposito permesso per la realizzazione di tutte le opere previste dal progetto previo nulla-osta degli Enti competenti (Enel, Telecom, Estra Reti Gas, Nuove Acque) ove occorresse.

L'avvenuta realizzazione di ogni fase delle opere medesime sarà certificata, su richiesta degli interessati, dall'Ufficio Tecnico Comunale, che con tale atto sancirà l'idoneità delle opere suddette per l'uso cui sono destinate.

Al termine dei lavori di urbanizzazione (prima e seconda fase), la proprietà darà comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale.

Entro i novanta giorni successivi, questa provvederà a redigere il relativo certificato di collaudo definitivo.

Entro novanta giorni dall'avvenuto collaudo, previo frazionamento e atto notarile predisposti a cura e spesa dei lottizzanti verranno cedute all'Amministrazione Comunale, gratuitamente per effetto della presente convenzione, le opere di urbanizzazione tutte (strada, parcheggio, verde pubblico ed impianti).

Con il passaggio di proprietà al Comune viene ad esso trasferito definitivamente ogni onere relativo alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stesse.

Art. 5 - Copertura assicurativa

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, i lottizzanti per sé e per i propri aventi causa, convengono per l'assunzione delle sotto elencate obbligazioni e si impegnano a costituire, prima del rilascio del permesso a costruire per le opere di urbanizzazione primaria a favore del Comune di Bibbiena, a garanzia della corretta esecuzione delle stesse opere, fideiussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al valore di tali opere come quantificato nell'ambito delle previsioni del progetto esecutivo delle stesse, e quindi di Euro..... (.....) maggiorato del 20 % come da norme regolamentari,



detta cauzione deve soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del C.C.; lo svincolo di tale cauzione (fideiussione o polizza), che deve garantire l'obbligazione assunta fino all'emissione del certificato di collaudo definitivo, che avviene a cura del Comune ed a richiesta dei lottizzanti.

Dopo l'assolvimento delle obbligazioni, di cui al presente articolo, può essere rilasciato il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione; fermo restando che l'emissione del certificato di collaudo definitivo comporta, a richiesta dei lottizzanti, lo svincolo delle garanzie prestate.

Le garanzie possono subire riduzioni in svincolo parziale, a richiesta degli stessi lottizzanti e previa emissione di certificato di collaudo parziale definitivo, secondo i tempi per esso previsti da parte del Comune, che attesta l'esecuzione di una parte di opere attraverso stralci funzionali.

Art. 6 - Oneri di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria esonera i lottizzanti e/o i loro aventi causa, dal pagamento degli oneri relativi ed esonera inoltre dal pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria fino a concorrenza dell'importo previsto dal computo metrico estimativo facente parte del progetto, ai sensi della L.R 1/2005, art. 127 commi 5 e 11, mentre rimangono da corrispondere il contributo sul costo di costruzione, da versare al rilascio dei permessi a costruire, con le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso stesso.

Art. 7 - Durata della convenzione

Nel caso che i richiedenti non abbiano provveduto alla ultimazione delle opere nel termine di dieci anni dalla stipula della presente convenzione, l'Amministrazione Comunale, previa intimazione con assegnazione di un termine di sei mesi, avrà la facoltà di sostituirsi ai richiedenti nell'esecuzione delle opere, avvalendosi dell'escussione della garan-



zia fidejussoria per risarcirsi delle spese, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei lottizzanti e con diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle spese eventualmente accedenti la garanzia stessa.

Art. 8 - Utilizzazione edilizia

L'utilizzazione edilizia avverrà sulla base di progetti riguardanti i singoli lotti, che il Comune dovrà preventivamente approvare, e saranno soggetti alle condizioni contenute nei relativi permessi di costruire, che potranno essere anche contestuali al permesso a costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Non sarà consentita la costruzione di edifici contrastanti, per caratteristiche e destinazioni d'uso, con quanto previsto dal Piano di Lottizzazione e dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico relativamente al comparto.

I lottizzanti e/o i loro aventi causa, si obbligano a riportare le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione, nei rogiti di vendita delle aree oggetto di lottizzazione.

Art. 9 - Cessione di aree per opere di Urbanizzazione

I proprietari e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano alla cessione al Comune di Bibbiena delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria pari a mq.(metri quadrati) derivanti dal prodotto degli abitanti equivalenti per la superficie unitaria ad essi riferita (25 mq/ab.). I lottizzanti si impegnano a corrispondere eventuali somme dovute per monetizzazione di aree a standard all'Amministrazione Comunale alla firma della presente convenzione.

Art. 10 – Spese

Le spese di registrazione e trascrizione per quanto riguarda la cessione delle aree a titolo gratuito di cui al precedente articolo 4, saranno a carico dei lottizzanti e/o loro aventi



causa che potranno richiedere l'applicazione dei benefici di legge ai sensi della vigente legislazione.

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e conseguente, presenti e future, comprese quelle necessarie ai frazionamenti catastali e quelle di una copia dell'atto stesso e del duplicato della copia di trascrizione per il Comune, sono a carico dei lottizzanti.