

COMUNE DI BIBBIENA

OGGETTO

**PIANO DI RECUPERO - VARIANTE
PODERE SANT'ANDREA**

LOCALITA' CAMPI
52010 - BIBBIENA - AREZZO

COMMITTENTE

BACCANI MIRKO
LOCALITA' BANZENA, 1
52010 - BIBBIENA - AREZZO

TECNICO

ARCHITETTO MICHELE FABBRI
VIA BUJANO, 12/A
52014 - POPPI - AR



FASCICOLO 5

SCHEMA DI CONVENZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE

Committenti:

BACCANI MIRKO

località Banzena, 1 - 52010 - Bibbiena - Ar

Piano di Recupero sito in:

LOCALITA' CAMPI, COMUNE DI BIBBIENA – AR

**AREA CENSITA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BIBBIENA AL FOGLIO 70
PARTICELLE 105 e 171, AL FOGLIO 71 PARTICELLE 8, 178, e 180, NONCHE' AL CATASTO
DEI FABBRICATI DEL MEDESIMO COMUNE CENSUARIO AL FOGLIO 71 PARTICELLA 7.**

REPUBBLICA ITALIANA

Rep.

Rac.

L'anno il giorno del mese di davanti a me Dott. Notaio,
in , iscritto presso il Collegio Notarile di , sono comparsi, rinunciando di
comune accordo fra loro, e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni, i signori:

da una parte:

Baccani Mirko, nato a Bibbiena (Ar) il 04/03/1979 C.F. BCC MRK 79C04 A851X e residente in
Bibbiena (Ar) alla località Banzena n.1, quale proprietario dei terreni siti in Comune di Bibbiena,
località Campi, distinti al Catasto dei Terreni del Comune di Bibbiena al Foglio 70 particelle 105 e
171, al Foglio 71 particelle 8, 178 e 180, nonchè al Catasto dei Fabbricati del medesimo comune
censuario al Foglio 71 partcella 7, di seguito definito "recuperante";

e dall'altra:

- , nato a , il il quale agisce e stipula,
in nome e per conto ed in rappresentanza dell'Amministrazione del Comune di Bibbiena, in
esecuzione della Delibera Consiliare N. del che in copia
conforme rilasciata dal Comune di Bibbiena viene allegata alla presente sotto la lettera "A",
omessane la lettura per volontà delle parti;

persone della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo e che mi hanno
richiesto di fare risultare per atto pubblico quanto segue:

PREMESSO

che il recuperante è proprietari dei terreni siti in Comune di Bibbiena, località Campi, distinti al
Catasto dei Terreni del Comune di Bibbiena al Foglio 70 particelle 105 e 171, al Foglio 71 particelle
8, 178 e 180, nonchè al Catasto dei Fabbricati del medesimo comune censuario al Foglio 71
partcella 7;

che detti terreni verranno denominati ed indicati in questo atto come "comparto";

che il proprietario ha predisposto un Piano di Recupero secondo le norme del Regolamento
Urbanistico e le vigenti Leggi Urbanistiche;

che per la realizzazione del Piano di Recupero il proprietario si assume gli oneri di seguito elencati;

che a tal fine si fa espresso riferimento ai documenti depositati agli atti del Comune di Bibbiena e di seguito elencati:

- Tavola 1 - Estratto IGM ed Aerofotogrammetrico;
- Tavola 2 - Estratto del Regolamento Urbanistico ed estratto catastale;
- Tavola 3 - Stato attuale: Planimetria generale e profili;
- Tavola 4 - Stato modificato: Planimetria generale e profili;
- Tavola 5 - Stato sovrapposto: Planimetria generale e profili;
- Tavola 6 - Stato attuale: calcolo del volume e studio del degrado; Stato modificato: calcolo del volume e tipologie edilizie;
- Tavola 7 - Schema dei servizi;
- Tavola 8 - Opere di urbanizzazione;
- Fascicolo 1 - Relazione tecnica e Norme Tecniche di Attuazione;
- Fascicolo 2 - Documentazione fotografica;
- Fascicolo 3 - Documentazione della proprietà;
- Fascicolo 4 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione scomputabili;
- Fascicolo 5 - Schema di convenzione;
- Fascicolo 6 - Schema delle aree soggette a permuta;
- Fascicolo 7 - Verifica legge 122/89;
- Fascicolo 8 - Relazione geologica.

Tutto ciò premesso i proprietari a seguito del parere favorevole sul Piano di Recupero proposto espresso dalla Delibera Consiliare N. _____ del giorno _____, stipula la seguente convenzione.

Articolo 1 – Oggetto della Convenzione

La Convenzione ha per oggetto il Piano di Recupero del comparto di proprietà del recuperante; fanno 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.

Articolo 2 – Opere di Urbanizzazione

Il proprietario in proprio e/o suoi aventi causa, si impegna a realizzazione, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione individuate dal citato Piano di Recupero, secondo quanto meglio illustrato ai successivi punti a), b), c), d), e), f), g), h) :

- a) costruzione del nuovo tracciato della viabilità come riportato nella planimetria generale delle opere di urbanizzazione (tavola 8) e nell'osservanza degli elaborati progettuali;
- b) asfaltatura ed opere affini del tracciato della viabilità pubblica come riportato nella planimetria generale delle opere di urbanizzazione (tavola 8) e nell'osservanza degli elaborati progettuali;
- c) realizzazione delle opere di fognatura atte ad assicurare un corretto e sollecito allontanamento delle acque bianche e nere in conformità delle disposizioni degli Ufficio Tecnico e Sanitario del Comune di Bibbiena, con le modalità indicate nella planimetria generale dei servizi (tavola 7) e nell'osservanza degli elaborati progettuali;
- d) costruzione dell'impianto di illuminazione di utilità pubblica in conformità alle disposizioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bibbiena, come riportato nella planimetria generale delle opere di urbanizzazione (tavola 8) e nell'osservanza degli elaborati progettuali;
- e) costruzione della rete delle canalizzazioni ENEL per gli allacciamenti privati in conformità del progetto esecutivo concordato con l'ufficio ENEL competente per territorio;
- f) costruzione della rete delle canalizzazioni TELECOM, ove e se previste, per la predisposizione agli allacciamenti privati in conformità del progetto esecutivo concordato con l'ufficio TELECOM competente per territorio;
- g) cessione, senza corrispettivo, al Comune di Bibbiena, delle aree di proprietà previste dal Piano di Recupero per le opere di urbanizzazione di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e), f);
- h) manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti sopra specificati, fino al momento della cessione al Comune.

Articolo 3 – Norme edilizie

1 – Le domande di permesso a costruire seguiranno le normali norme e disposizioni vigenti in materia. L'edificazione sarà realizzata con interventi singoli riguardanti i diversi fabbricati individuati di massima nel Piano di Recupero. La loro esatta definizione sarà comunque obbligatoria al momento della richiesta di ogni singolo permesso di costruire.

2 – Il rilascio del permesso di costruire nell'ambito dei singoli edifici, potrà avvenire su richiesta del proprietario e/o suoi aventi causa, anche contestualmente all' esecuzione delle opere di urbanizzazione.

3 – L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici e delle Norme di Attuazione allegate al Piano di Recupero, delle norme del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio, delle specifiche norme della Regione e dello Stato.

Tutte le aree edilizie, manufatti ed impianti rimarranno vincolati alle destinazioni d'uso previste dalle N.T.A. del Piano di Recupero approvato dal Comune di Bibbiena.

Il recuperante consegna a me Notaio i certificati di destinazione urbanistica riguardanti i terreni in oggetto rilasciati dal Sindaco del Comune di Bibbiena in data _____, certificati che, omessane la lettura per volontà dei costituiti tutti e mio consenso, vengono allegati 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 del secondo comma dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, numero 47, nonché dall'art. 30 secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Dichiarano le parti che alla data del rilascio del certificato stesso ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici.

Articolo 4 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione

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

PRIMA FASE: (Da realizzare prima della dichiarazione di inizio lavori dell'edificio "A")

- realizzazione della rete di fognatura completa;
- realizzazione delle canalizzazioni per la distribuzione dell'energia elettrica privata, dell'illuminazione della viabilità pubblica ed eventualmente del servizio telefonico;
- realizzazione della massicciata e della compattazione del nuovo tracciato viario.

SECONDA FASE: (Da realizzare prima della certificazione di abitabilità dell'edificio "A")

- realizzazione degli asfalti sul tracciato viario.

L'amministrazione Comunale, su richiesta dell'interessato, provvederà a rilasciare l'apposito permesso per la realizzazione di tutte le opere previste dal progetto, previo nullaosta degli enti competenti (Enel, Telecom) ove occorressero.

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

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

Entro i trenta giorni successivi questa provvederà alla nomina di un Tecnico collaudatore, il quale provvederà a redigere il relativo certificato nei successivi novanta giorni.

Entro novanta giorni dall'avvenuto collaudo, previo frazionamento predisposto a cura e spesa del recuperante, con atto notarile (anch'esso con spese a carico del recuperante), verranno cedute all'Amministrazione Comunale, gratuitamente per effetto della presente convenzione, le opere di urbanizzazione tutte. Contestualmente, l'Amministrazione Comunale, cederà gratuitamente al recuperante l'area del precedente tracciato viario come specificato al Fascicolo 6 del Piano di Recupero.

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

Articolo 5 – Copertura assicurativa

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione il recuperante ha provveduto a stipulare, prima dell'inizio dei lavori, e a consegnare all'Amministrazione Comunale di Bibbiena apposita polizza fidejussoria per un importo di euro 33.587,69 (euro trentatremilacinquecentottantasette/69) pari al costo di tali opere maggiorato del 20% (venti per cento), come quantificato nell'ambito delle previsioni del progetto esecutivo delle stesse.

Qualora, in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione versata non garantisca l'esecuzione delle opere della fase al cui costo è riferita, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere una cauzione integrativa valutata sulla base dei costi aggiornati.

La cauzione a garanzia potrà essere svincolata soltanto ad avvenuto accertamento della regolare esecuzione delle opere. Essa, comunque, potrà essere ridotta a richiesta del recuperante con riferimento allo stato di attuazione degli interventi di cui sopra, dopo l'avvenuto collaudo relativo ad ogni fase.

Articolo 6 – Oneri di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione esonera il recuperante e/o i suoi aventi causa, dal pagamento sia degli oneri di urbanizzazione primaria che degli oneri di urbanizzazione secondaria. E' infatti riconosciuto lo scomputo dal pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria fino a concorrenza dell'importo previsto dal computo metrico estimativo facente parte del progetto.

Rimane da corrispondere il costo di costruzione da versare al rilascio del permesso di costruire con le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso stesso.

Articolo 7 – Durata della convenzione

Nel caso che il richiedente non abbia provveduto alla ultimazione delle opere nel termine di cinque anni (prorogabili) dalla stipula della presente convenzione l'Amministrazione Comunale, previa intimazione con assegnazione di un termine di sei mesi, avrà la facoltà di sostituirsi al richiedente nell'esecuzione delle opere, avvalendosi dell'escussione della garanzia fideiussoria per risarcirsi delle spese, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del recuperante e con diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle spese eventualmente eccedenti la garanzia stessa.

Articolo 8 – Utilizzazione edilizia

L'utilizzazione edilizia avverrà sulla base di progetti riguardanti i singoli edifici (anche contestualmente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione) che il Comune dovrà preventivamente approvare, e saranno soggetti alle condizioni contenute nei relativi permessi di costruire.

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

Il recuperante e/o i suoi aventi causa, si obbligano a riportare le norme e le prescrizioni contenute nella presente convenzione, nei rogiti di vendita delle aree oggetto di recupero.

Articolo 9 – Cessione di aree

Il recuperante, e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano alla cessione gratuita al Comune di Bibbiena delle aree necessarie per la realizzazione, come previsto dal Piano di Recupero, del nuovo tracciato della viabilità pari a mq 303 (metri quadrati trecentotre). Il Comune di Bibbiena si obbligano alla cessione gratuita al recuperante, e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, delle aree, come previsto dal Piano di Recupero, del vecchio tracciato della viabilità pari a mq 269 (metri quadrati duecentosessantannove).

Articolo 10 – Spese

Le spese di registrazione e trascrizione delle aree a titolo gratuito di cui al precedente articolo, saranno a carico del recuperante e/o suoi 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 del recuperante.

Articolo 11 – Varianti

Non sono soggette alla stipula di nuova convenzione le varianti al Piano di Recupero non incidenti sulle opere di urbanizzazione.

Non sono soggette alla stipula di nuova convenzione le realizzazioni di opere di urbanizzazione comportanti una spesa maggiore di quella indicata nel computo metrico allegato.