

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA REGOLANTE I RAPPORTI
TRA COMUNE E SOGGETTO ATTUATORE PER L'ESECUZIONE DI UN
PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO PR 3D3 LOCALITA' 4 VIE POSTO
IN 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 dell'U.O. n.5 Urbanistica e commercio 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:

.....
.....

quale proprietaria dell'area posta nel comparto PR 3D3 località 4VIE.

PREMESSO

- che la società è proprietaria dell'area posta in Comune di Bibbiena,

distinta al Catasto Terreni nel foglio 79 particelle 69, 81, 82 e 83;

- che la proprietaria ha predisposto un Piano Attuativo secondo le norme del Regolamento Urbanistico e le vigenti Leggi Urbanistiche;
- che l'area in esame è classificata dal vigente RU approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. del quale zona D3 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 Attuativo";
- che per la realizzazione del siffatto complesso la proprietà si assume gli oneri più sotto elencati;
- che a tal fine si fa espresso riferimento ai seguenti documenti depositati agli atti del Comune di Bibbiena:

R1 Relazione Tecnica - NTA

R2 Piano Particellare - Spazi pubblici - Spazi privati

R3 Computo metrico estimativo

R4 Documentazione fotografica

R5 Rendering - Modello

R6 Schema Convenzione

R7 Relazione Tecnica – Opere di Urbanizzazione

Relazione Geologica

Tavola A1 Estratti - Tavoletta I.G.M. – Aerofotogrammetrico

Mappa Catastale – Regolamento Urbanistico

Tavola A2 Stato Attuale - Inquadramento generale

Tavola A3 Stato Attuale - Planimetria generale - Piano quotato

Tavola A4 Stato Attuale - Pianta Piano Terra

Tavola A5 Stato Attuale - Pianta Piano Primo

- Tavola A6 Stato Attuale - Pianta Piano Secondo*
- Tavola A7 Stato Attuale - Profili*
- Tavola A8 Stato Modificato - Inserimento - Vista Aerea*
- Tavola A9 Inquadramento generale - Limiti edificabili*
- Tavola A10 Impianto planimetrico - Tabella parametri urbanistici*
- Tavola A11 Elementi di mitigazione progettuale - Sistemazione esterna*
- Tavola A12 Planimetria generale - Spazi pubblici - Spazi privati*
- Tavola A13 Nuovi assetti architettonici - Pianta Piano Terra*
- Tavola A14 Nuovi assetti architettonici - Pianta Piano Primo*
- Tavola A15 Nuovi assetti architettonici - Pianta Piano Secondo*
- Tavola A16 Nuovi assetti architettonici - Profili*
- Tavola A17 Viabilità Fognature - Planimetria Particolari*
- Tavola A18 Illuminazione pubblica - Planimetria Particolari*
- Tavola A19 Impianto di irrigazione - Planimetria Particolari*
- Tavola A20 Area verde attrezzata - Nucleo Casamicciola*

TUTTO CIO' PREMESSO

a seguito del parere favorevole sul Piano Attuativo 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 PR 3D3 località 4 Vie. 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

La proprietà, in proprio e/o aventi causa, si impegna 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):

- 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
- c) costruzione dell'impianto di illuminazione pubblica nell'osservanza degli elaborati progettuali
- d) cessione, senza corrispettivo, al Comune di Bibbiena, delle aree di proprietà previste dal piano attuativo
- e) manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti sopra specificati, fino al momento della cessione
- f) opere di urbanizzazione extra comparto.

Art. 3 - Destinazione urbanistica e norme edilizie

La superficie delle aree individuate dal Piano Attuativo è suddivisa

nelle seguenti zone:

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

1 - Le domande di permesso di costruire seguiranno le normali norme e disposizioni vigenti in materia. L'edificazione sarà realizzata con interventi singoli riguardanti i diversi fabbricati individuati di massima dal Piano Attuativo. 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 di singoli edifici, potrà avvenire su richiesta della proprietà e/o 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 e completamento di quelle in località Casamicciola. 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 Tecniche 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 all'applicazione degli oneri di urbanizzazione e delle quote del costo di costruzione. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno scomputati fino a concorrenza dell'importo previsto nel computo metrico estimativo per opere di urbanizzazione nel comparto. Tutte le aree, manufatti ed

impianti rimarranno vincolati alle destinazioni d'uso previste dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbiena.

Art. 4 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

I lavori di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, 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 Nucleo Casamicciola, tutto ad eccezione degli asfalti
- canalizzazioni per l'illuminazione pubblica
- sistemazione del parcheggio della Scuola Elementare in località La Pinetina
- sistemazione delle scale esterne prospicienti via Luigi Gori.

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

- asfaltatura della strada, dei marciapiedi e del parcheggio pubblico in via Nucleo Casamicciola
- ripristini sulla viabilità pubblica per gli allacciamenti
- completamento dell'impianto di illuminazione pubblica con messa in opera di armature, corpi illuminanti e linee elettriche
- sistemazione a verde con pergolato dell'area limitrofa a Via Nucleo Casamicciola
- piantumazione di alberature
- realizzazione della segnaletica stradale, orizzontale e verticale

L'Amministrazione Comunale provvederà a rilasciare l'apposito permesso per la realizzazione di tutte le opere previste dal progetto previo nulla-osta degli Enti competenti ove occorressero.

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

L'avvenuta realizzazione 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.

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

Entro novanta giorni dall'avvenuto collaudo, previo frazionamento predisposto a cura e spesa del soggetto attuatore e con atto notarile, 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, a cura e spese del soggetto attuatore, 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, la proprietà per sé e per i propri aventi causa, conviene per l'assunzione delle sotto elencate obbligazioni e si impegna 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 425.277,53 (quattrocentoventicinqueduecentosettanta sette/53) 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 della proprietà, lo svincolo delle garanzie prestate.

Le garanzie possono subire riduzioni in svincolo parziale, a richiesta della proprietà 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 nel comparto e delle opere fuori comparto esonera la proprietà e/o i suoi aventi causa, dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino alla concorrenza dell'ammontare della spesa effettuata. Il costo di costruzione è dovuto nella misura e nei termini di legge.

Art. 7 - Durata della convenzione

Nel caso che la proprietà e/o aventi causa non abbia 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 al richiedente nell'esecuzione delle opere, avvalendosi dell'escussione della garanzia fidejussoria per risarcirsi delle spese, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte della proprietà 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 edifici, 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 Piano Attuativo e dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico relativamente al comparto PR 3D3.

La proprietà e/o i loro aventi causa, si obbliga a riportare le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione, nei rogiti di vendita.

Art. 9 - Cessione di aree per opere di Urbanizzazione

La proprietà e/o aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga alla cessione al Comune di Bibbiena delle aree per standard pari a 1.252 mq.

Si impegna altresì alla monetizzazione delle rimanenti superfici a standard non cedute realizzando a propria cura e spese, a scomputo

fino alla concorrenza delle somme dovute per la monetizzazione, il parcheggio della Scuola Elementare in località Pinetina e le scale esterne prospicienti via Luigi Gori secondo il computo metrico estimativo ed i disegni allegati in calce alla presente convenzione.

Il costo delle opere di urbanizzazione del comparto è di 264.357,94 euro così come indicato nel fascicolo R3 Computo Metrico Estimativo.

Il costo per la realizzazione del parcheggio della Scuola Elementare e relative scale è di 90.040,00 euro così come indicato nel computo metrico estimativo allegato sotto la lettera "B".

La somma dovuta per la monetizzazione delle aree è pari a 96.105,00 euro di cui: a verde pari a 29.145,00 euro derivante dal prodotto di 43,50 euro/mq per la superficie di 670 metri quadrati; a parcheggio pari a 66.960,00 euro derivante dal prodotto di 60,00 euro/mq per la superficie di 1.116 metri quadrati.

La somma di 6.065,00 euro (96.105,00 euro -90.040,00 euro) quale differenza dell'importo dovuto per la monetizzazione delle opere da realizzare dovrà essere versato contestualmente alla firma della presente convenzione. L'amministrazione si riserva la facoltà di verificare un eventuale conguaglio da versare in fase di collaudo.

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 della proprietà lottizzante.