

COMUNE PONTASSIEVE
Provincia di Firenze

PIANO ATTUATIVO
Zona P11 BORGO VERDE - Pontassieve

SCHEMA DI CONVENZIONE

Al.4

Proprietà
COMUNE DI PONTASSIEVE
Dir. Ing. Alessandro Degl'Innocenti

Progettisti:
Gianni Vivoli Architetto
Rosa Di Fazio Architetto



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50028 Tavarnelle Val di Pesa - Strada Marcialla, 4c - Tel 055 8076232 Fax 055 8076407 - info@vivolidifazio.it

F215 P.A. Marzo 2014

COMUNE DI PONTASSIEVE

Provincia di Firenze

PIANO ATTUATIVO

AMBITO P11- EX AREE FERROVIARIE BORGO VERDE

**BOZZA DI CONVENZIONE PER REGOLARE LE OBBLIGAZIONI CON
L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

L'anno _____ (____) il giorno _____ del mese di _____ in
_____ via _____, davanti a me dott. _____, Notaio in Firenze,
iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, si
costituiscono i Signori:

1. _____ nato a
_____ il _____ C.F.
_____, domiciliato per la carica in
Pontassieve, via Tanzini n° 30, il quale interviene al presente atto, non
in proprio ma nella sua veste di legale rappresentante del Comune di
Pontassieve con sede in Pontassieve via Tanzini 30 , c.f.
01011320486,
2. Sig. _____, nato a _____(____) il
_____, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il
quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua veste di
_____ della Società _____, con sede
in _____ via _____ n. __, Partita IVA _____;

persone della cui identità io Notaio sono personalmente certo, le quali, avendo i requisiti di legge, rinunciano d'accordo fra loro e con il mio consenso all'assistenza di testimoni per il presente atto.

Premesso che intervengono ed agiscono :

- a) il Sig. nella veste di
in legittima rappresentanza del Comune di Pontassieve che interviene come ente territoriale, di seguito denominato "Comune";
- b) i Sig. nella veste di in legittima rappresentanza della Società, di seguito denominato "Lottizzante".

Premesso inoltre :

- 1. che con deliberazioni consiliari n. 66 del 27 aprile 2004 (BURT 01.06.2004) e n. 154 del 29 dicembre 2005 (BURT 01.02.2006) sono stati definitivamente approvati rispettivamente il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve;
- 2. che con successiva variante al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 06.03.2014, pubblicata sul BURT il 09.04.2014, è stato individuato l'ambito a progettazione unitaria "P11 – Ex aree ferroviarie Borgo Verde" disciplinato da specifica scheda norma di cui all'Appendice 2 delle norme;
- 3. che il suddetto ambito è contraddistinto al Catasto Terreni/Fabbricati del comune di Pontassieve nel Foglio di Mappa 99 Particelle 26, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766;

4. che in conformità alle norme tecniche di attuazione del R.U. la trasformazione prevista per il suddetto ambito è subordinata all'approvazione da parte del Comune di un piano attuativo ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale 1 del 03.01.2005, avente valore giuridico-amministrativo ed efficacia di un Piano di Lottizzazione di cui all'art.70 L.R. 1/2005;
5. che il piano attuativo è stato redatto dall'Arch. Gianni Vivoli e Arch. Rosa Di Fazio e prevede l'attuazione mediante interventi pubblici e/o privati convenzionati riferiti a n. 4 Unità Minime di Intervento;
6. che il piano attuativo si compone anche di un progetto preliminare di opere di urbanizzazione da realizzare direttamente da parte dei Lottizzanti, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 127 comma 11 L.R. 1/2005;
7. che il piano attuativo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione ricadenti anche su aree poste al di fuori dell'ambito RUC;
8. che il Piano stesso, sottoposto all'esame della Commissione Edilizia in data, ha riportato il necessario parere ".....";
9. che il Piano stesso, sottoposto all'esame della II Commissione Consiliare in data, ha riportato il necessario parere favorevole;
10. che con direttiva n. del la Giunta Municipale ha espresso parere favorevole all'approvazione del Piano;

11. che con deliberazione Consiliare del n.
esecutiva ai sensi di legge dal il Piano Attuativo è
stato definitivamente approvato;
12. che il Piano Attuativo oggetto della presente convenzione offre la
possibilità di attuare una conveniente utilizzazione delle aree nel
rispetto del Regolamento Urbanistico e delle leggi vigenti;
13. che in ordine al disposto dell'art.127 L.R.1/2005 il Consiglio
Comunale con deliberazione del 28.12.2006, n. 139 ha stabilito, in
base alle tabelle parametriche definite dalla Regione Toscana con
L.R. 1/2005 n.1 e successive modificazioni, gli oneri di urbanizzazione
primaria e secondaria a carico dei concessionari;
14. che l'art.28 comma 5 punto 2) L.1150/42 e l'art.127 comma 5
L.R.1/2005 dispongono che per le zone soggette alla formazione di
piani attuativi di iniziativa privata le opere di urbanizzazione sono
eseguite a totale carico dei privati proponenti così come previsto dai
successivi articoli, oltre alla cessione gratuita delle relative aree.

Ciò premesso, da costituire parte integrante e sostanziale del presente
atto,

STIPULANO LA SEGUENTE CONVENZIONE:

Articolo 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola i rapporti tra il Comune e il Lottizzante al
fine di realizzare le opere di urbanizzazione connesse alla costruzione
dell'insediamento destinato a relativo all'Unità Minima di
Intervento n. come prevista dal Piano Attuativo dell'ambito

denominato “P11 – Ex aree ferroviarie Borgo Verde” nel capoluogo, stabilendone le modalità di realizzazione e le garanzie per il Comune.

L’area interessata dalle suddette opere è contraddistinta al Catasto Terreni/Fabbricati del comune di Pontassieve nel Foglio di Mappa 99 Particelle come meglio evidenziata nella planimetria catastale in scala 1:2000 allegata al presente atto sotto la lettera “A”, con contorno rosso che viene riconosciuta conforme all’estratto autentico di mappa catastale e quindi vidimata dal lottizzante e dal Comune.

Articolo 2

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 1 sono nello specifico appresso indicate:

- viabilità pubblica,
- parcheggio pubblico,
- percorsi pedonali e ciclo pedonali,
- verde pubblico,
- sistemazione ed arredo degli spazi pubblici,
- segnaletica stradale orizzontale e verticale,
- impianti tecnologici e servizi di rete.

Le opere sono meglio evidenziate con contorno di colore giallo nella planimetria allegata al presente atto sotto lettera “B”.

Articolo 3

**PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
E RELATIVO PERMESSO DI COSTRUIRE**

3.1 Il lottizzante dichiara di aver presentato in data prot. il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione elencate nel precedente articolo, nel rispetto degli elaborati tecnici allegati al piano attuativo.

3.2 Il Comune, mediante determinazione del Dirigente dell'Area Governo del Territorio n del, ha proceduto all'approvazione del suddetto progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

3.3 Il Comune, subordinatamente alla sottoscrizione della presente convenzione, alla presentazione della relativa istanza completa del progetto definitivo e all'acquisizione di ogni eventuale atto di assenso comunque denominato, si impegna a rilasciare il permesso di costruire per quanto riguarda le suddette opere di urbanizzazione.

Articolo 4

**RILASCIO PERMESSI DI COSTRUIRE OPERE DI EDILIZIA PRIVATA
E SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO**

4.1. Il costo base delle opere di urbanizzazione, definito dal successivo comma, viene ammesso a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.127 comma 11 L.R.1/2005, ed è comprensivo di ogni e qualsiasi onere senza possibilità di revisione dei prezzi indicati nella stima dei costi. Tale costo base sarà determinato con riferimento al Prezziario Regionale dei Lavori Pubblici in vigore al momento della presentazione del progetto definitivo di cui al precedente art.3.1.

4.2. Il costo base delle opere di urbanizzazione, ammontante ad €, è stato determinato praticando un ribasso del 15% all'importo risultante dalla stima dei costi allegata al progetto definitivo approvato con Det./GT del ed ammontante ad € oltre oneri di sicurezza dell'importo di €

4.3. Il Comune, subordinatamente alla sottoscrizione della presente convenzione, al rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione di cui al precedente 3.3 ed alla presentazione della relativa istanza, si impegna a rilasciare i permessi di costruire per quanto riguarda le opere di edilizia privata, operando, ai sensi dell'art.127 comma 11 L.R.1/2005, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria con le modalità di cui al precedente art.4.1.

4.4. Nel caso in cui, per motivazioni tecniche, non fosse possibile acquisire tutti gli atti di assenso di altri soggetti coinvolti nel procedimento di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione o parti di esse, il Lottizzante si obbliga, entro 60 giorni dalla formale richiesta del Comune, a corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria non corrisposti in forza dello scomputo operato al momento del rilascio dei permessi di costruire riguardanti le opere di edilizia privata. In tal caso sarà ammesso a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria il costo delle sole opere di urbanizzazione che effettivamente formeranno oggetto del permesso di costruire.

Articolo 5

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il pagamento della quota degli oneri di urbanizzazione secondaria, qualora dovuti e non ammessi a scomputo, avverrà all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire di cui al precedente art.4.3 e verrà calcolato mediante l'applicazione delle tariffe approvate con Deliberazione C.C. n.139 del 28.12.2006 incrementate degli eventuali aggiornamenti in vigore alla data di rilascio del permesso di costruire stesso.

Articolo 6

PARERI DI FATTIBILITA' ENTI COINVOLTI, GESTORI DI SERVIZI E FORNITURE DI ENERGIA

Il Lottizzante si impegna a sostenere qualsiasi onere relativo alla realizzazione delle opere ritenute necessarie dagli enti coinvolti, gestori di servizi e forniture di energie (Telefonia, Toscana Energia, Publiacqua, AER, Enel) e riportate nei pareri di fattibilità acquisiti in fase di piano attuativo.

Articolo 7

ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVE GARANZIE

7.1. Il Lottizzante si impegna a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 2, in conformità al progetto definitivo che sarà stato approvato dal Comune ai sensi del precedente art. 3.2 o ad eventuali varianti presentate dal Lottizzante e approvate dal Comune, purchè di importo uguale o superiore a quello previsto dalla presente convenzione e comunque conformi al piano attuativo.

7.2. Il Lottizzante si impegna a sostenere qualsiasi spesa correlata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, fatta eccezione per qualsiasi pagamento al comune di spese relative all'utilizzo del suolo pubblico necessario per l'esecuzione dei lavori della lottizzazione (escluso l'area di cantiere intesa come stoccaggio, deposito e organizzazione del lavoro).

7.3. L'inizio dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione è subordinato alla presentazione al Comune della comunicazione di inizio lavori di cui all'art. 10 del regolamento edilizio comunale, alla quale dovrà essere allegata la fideiussione di cui al successivo art. 7.5 lettera b), a garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione. Nel caso di decadenza del permesso di costruire per mancato inizio lavori entro il termine di un anno dal rilascio, il Lottizzante è tenuto a chiedere ed ottenere il rinnovo da parte del Comune prima di iniziare i lavori.

7.4. L'ultimazione dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione è attestata dalla presentazione al Comune della comunicazione di ultimazione lavori di cui all'art. 10 del regolamento edilizio comunale. Nel caso in cui i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione si protraggono oltre tre anni dall'inizio dei lavori, il Lottizzante è tenuto a presentare al Comune, entro tale scadenza, la richiesta di proroga del permesso di costruire. Il Comune si riserva la facoltà di concedere o meno la proroga secondo quanto previsto dall'art. 10 del regolamento edilizio comunale, avendo cura di valutare i motivi che ne abbiano determinato il mancato rispetto dei tempi.

7.5. A garanzia degli impegni che fanno carico al Lottizzante, nonché a garanzia della esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione, viene stabilito quanto segue:

- a) il rilascio del permesso di costruire per quanto riguarda le opere di edilizia privata di cui al precedente articolo 4.3 è subordinato alla presentazione di idonea garanzia finanziaria a mezzo di fideiussione per un importo pari a quello degli oneri di urbanizzazione primaria scomputati ai sensi del precedente articolo 4.1, a meno che detta garanzia non sia già stata compresa nella garanzia di cui alla successiva lett.b);
- b) l'inizio dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione è subordinato alla presentazione di idonea garanzia finanziaria a mezzo di fideiussione per un importo almeno pari alla differenza che intercorrerà tra il costo base di cui all'art. 4.2 e l'importo eventualmente scomputato e garantito dalla garanzia di cui alla precedente lett.a). La garanzia finanziaria potrà essere ridotta sulla base di idonei stati d'avanzamento dei lavori, previa certificazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le suddette garanzie dovranno contenere la clausola che potranno essere svincolate solo successivamente all'approvazione da parte del Comune del collaudo finale di cui al successivo articolo 10.

7.6. Ad ulteriore garanzia degli impegni che fanno carico al Lottizzante, viene stabilito che la presentazione della certificazione di conformità e/o della certificazione di abitabilità di cui all'art.86, commi 1 e 2, L.R. 1/2005 relative alla costruzione dei nuovi edifici sono subordinate all'avvenuta

ultimazione delle opere di urbanizzazione approvate dal Comune ai sensi del precedente art.3.2.

7.7. In caso di inadempienza da parte del Lottizzante, il Comune, previa intimazione con assegnazione di mesi tre, avrà facoltà di sostituirsi al Lottizzante stesso nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, applicando le sanzioni previste dal successivo articolo 15 e avvalendosi, per risarcirsi della spesa, delle garanzie finanziarie di cui al precedente articolo 7.5, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del Lottizzante e con il pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti le garanzie finanziarie come sopra costituite, e per la riscossione della sanzione prevista dal successivo articolo 15, nonché la facoltà, nei casi più gravi, di sospendere la validità della presente convenzione.

Articolo 8

VIGILANZA E COLLAUDO IN CORSO D'OPERA

Il Comune vigilerà sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la corrispondenza al progetto allegato al permesso di costruire nonché al relativo progetto esecutivo. A tal fine il Comune procederà al collaudo in corso d'opera avvalendosi dei tecnici degli Uffici comunali o di liberi professionisti. L'importo del compenso spettante all'organo di collaudo in corso d'opera, determinato con riferimento ai tariffari professionali vigenti nella Regione Toscana, sarà a carico del Lottizzante e verrà liquidato con le modalità stabilite al successivo articolo 10.

Articolo 9

MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e fino all'approvazione del collaudo finale di cui al successivo articolo 10, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'esecuzione delle opere sono a totale ed esclusivo carico del Lottizzante.

Articolo 10

COLLAUDO DELLE OPERE

10.1. Il Comune, su richiesta del Lottizzante, sottoporrà a collaudo le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 2. Non prima di 60 giorni dall'ultimazione dei lavori e non oltre 180 giorni dalla medesima, sarà prodotto il collaudo finale, che avrà carattere provvisorio e assumerà carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine il collaudo assumerà carattere definitivo ancorché non sia intervenuto uno specifico atto formale entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

10.2. A tale scopo il Comune si avvarrà dei propri Uffici comunali, ove siano presenti le necessarie competenze professionali, o, in caso di impossibilità ad adempiere direttamente, di Liberi Professionisti abilitati di propria fiducia appositamente incaricati, che svolgeranno la loro attività nel rispetto degli artt. dal 215 al 238 del DPR 207/2010.

L'importo dei compensi spettanti all'organo di collaudo, determinato sulla base dell'art. 92 del D.Lgs 163/2006, con riferimento ai tariffari professionali vigenti nella Regione Toscana, dovrà essere versato dal Lottizzante a seguito di semplice richiesta del Comune. Il Lottizzante si

impegna, con la presente, a corrispondere detto importo entro 30 giorni dalla richiesta del Comune, che potrà avvenire a partire dalla data di inizio dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione.

10.3. L'organo di collaudo sottopone le risultanze del collaudo finale all'esame del Comune che dovrà procedere, mediante Determinazione del Dirigente dell'Area Governo del Territorio, alla sua approvazione entro 30 giorni dall'emissione del collaudo stesso, salvo quanto stabilito dal successivo comma. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri nominati, il primo dal Lottizzante, il secondo dal Comune, il terzo di comune accordo tra le parti ed in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Firenze.

10.4. Il Lottizzante si impegna, ai sensi del regolamento 207/2010 sopra citato, assumendo a totale proprio carico le spese, a riparare le imperfezioni od a completare le opere secondo la risultanza del collaudo ed entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza del Lottizzante il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della stessa, anche escutendo le garanzie finanziarie di cui al precedente articolo 7.5.

10.5. La presa in consegna da parte del Comune delle opere avverrà contestualmente all'approvazione del collaudo finale di cui al presente articolo, senza necessità di redigere alcun verbale.

10.6. Il Lottizzante si impegna a presentare all'ufficio Servizi Demografici del Comune, entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del collaudo finale di cui al presente articolo, una planimetria con l'indicazione dei nuovi tratti di viabilità ai fini dell'attribuzione dei nomi alle nuove strade, nonché una

planimetria con tutti gli accessi su strada (carrabili e pedonali), ai fini dell'attribuzione dei rispettivi numeri civici.

Articolo 11

SVINCOLO DELLE GARANZIE FINANZIARIE

Lo svincolo totale delle garanzie di cui al precedente articolo 7.5 è subordinato all'approvazione del collaudo finale di cui al precedente articolo 10 e dovrà essere effettuato contestualmente a detta approvazione.

Articolo 12

AREE PRIVATE APERTE AL PUBBLICO

12.1. Il Lottizzante, con la sottoscrizione della presente convenzione, consente l'apertura al pubblico permanente dell'area privata ricadente all'interno dell'Unità Minima d'Intervento n. individuata con contorno di colore blu nella planimetria allegata al presente atto sotto lettera "C.

12.2. La suddetta area privata è aperta al pubblico al solo scopo di essere utilizzata come parco urbano.

12.3. La presa in consegna da parte del Comune dell'area privata aperta al pubblico avverrà contestualmente alla presentazione della certificazione di conformità e/o della certificazione di abitabilità di cui all'art. 86 commi 1 e 2 L.R. 1/2005 relative alla costruzione dei nuovi edifici.

12.4. Il Comune si assume ogni onere di manutenzione permanente di tale area privata aperta al pubblico.

Articolo 13

UTILIZZAZIONE EDILIZIA

L'utilizzazione edilizia dell'area dovrà avvenire in conformità al Piano di Lottizzazione approvato ed al progetto edilizio allegato alla richiesta del permesso di costruire che sarà sottoposto ad esame della Commissione Edilizia prima del rilascio del relativo permesso di costruire.

Articolo 14

VALIDITA' DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di Lottizzazione ha validità di anni dieci (10) a decorrere dalla data di efficacia dello stesso, che interverrà a seguito di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di definitiva approvazione. L'efficacia del Piano di Lottizzazione, della presente convenzione e dei successivi Permessi a Costruire, è subordinata all'ottenimento di eventuali autorizzazioni di altri Enti ove previsti per legge.

Articolo 15

SANZIONI

Il Lottizzante si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, ad assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento anche parziale degli impegni previsti dalla presente convenzione; le sanzioni saranno pari al maggior valore determinatosi per il Lottizzante e per i suoi aventi causa in forza del mancato adempimento, secondo una perizia effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale. Le spese peritali saranno a carico del Lottizzante. Per quanto non espressamente previsto, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile e delle Leggi vigenti in materia.

Articolo 16

TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI CONVENZIONE

16.1. Previo consenso del Comune è ammesso il subentro di terzi, in luogo del Lottizzante firmatario della presente convenzione, in parte o in tutti gli obblighi previsti dalla convenzione medesima.

16.2. Il Lottizzante si impegna, in caso di eventuale trasferimento di diritti reali afferenti ai beni immobiliari oggetto della presente convenzione, a trasferire ai nuovi acquirenti tutti gli impegni assunti con la presente convenzione.

16.3. Gli aventi causa del Lottizzante, a qualunque titolo, dovranno entro 6 (sei) mesi dal trasferimento rendere edotta l'Amministrazione Comunale indicando il proprio domicilio. Qualora il trapasso di proprietà avvenga "inter vivos", tale obbligo spetta anche all'alienante.

Articolo 17

RINUNCIA ALLA IPOTECA LEGALE

Il Comune autorizza la trascrizione della presente convenzione nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con l'esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 18

SPESE

Tutte le spese inerenti, conseguenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del Lottizzante che se le assume.

Letto, approvato e sottoscritto.