

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

Repertorio n. _____

COMPLETAMENTO DEL PIANO DI RECUPERO N. 3 (PRU3) POSTO IN FRAZIONE SAN ROMANO, IN VIA DEL MULINACCIO" NELL'U.T.O.E. N. 4 DI SAN ROMANO – PROPRIETÀ DEA COSTRUZIONI S.R.L.

bozza di CONVENZIONE

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, in (...) avanti a me, **dott. (...)**, (...), senza l'assistenza dei testimoni, per avervi i comparenti fra di loro d'accordo e con mio consenso rinunciato,

SONO PRESENTI

- **FAUSTO CONDELLO**, nato a Empoli il 1° giugno 1961 domiciliato per la carica come appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente e, come tale, in rappresentanza del Comune di Montopoli, via Guicciardini n. 61, codice fiscale n. 82000270502, in ordine al decreto sindacale n. 15 del 28 ottobre 2014;
- **ELPIDIO DI GUIDA**, nato a Succivo (Ce) il 18 gennaio 1963 (DGD LPD 63A18 1993R), e residente a _____, in qualità di legale rappresentante della "DEA Costruzioni S.r.l.", con sede a Empoli in via Lazzeri n. 11 (p. IVA 02323710489), nel proseguo indicata come "**Ditta proprietaria**".

I predetti comparenti mi richiedono di ricevere il presente atto, in forza del quale convengono quanto segue:

Premesso che:

- La Ditta proprietaria ha l'esclusivo possesso degli immobili posti a Montopoli V.A, in frazione San Romano, in fregio e all'interno di via del Mulinaccio, rappresentati al C.F. dello stesso comune dalla particella n. 192 del foglio n. 3, costituenti un comparto di superficie territoriale di 5.000,00 m²;
- La Ditta proprietaria, attraverso il tecnico progettista architetto Enrico Baldini, in data 22 febbraio 2021 (p.g. 3.107/2021) ha presentato al Comune di Montopoli V.A. una prima proposta di progetto d'intervento per il completamento del comparto in oggetto a cui sono seguite integrazioni spontanee, nonché per le richieste a seguito di istruttoria fatta dal Settore III, i cui esiti sono stati comunicati con nota del 25 marzo 2021 (pp.gg. 5214/2021 e 5223/2021);
- Alla luce di quanto emerso dall'istruttoria, il Settore III del comune avviava il procedimento istruttorio comprensivo anche dell'avvio del procedimento di variante al regolamento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 65/2014 e alla luce della presa d'atto della diversa configurazione del comparto rispetto a quanto rappresentato nelle tavole grafiche dello stesso R.U.;
- In ordine alla predetta variante contestuale, il Settore III ha anche avviato il procedimento ex art. 22 della L.R. n. 10/2010 e ss.mm.ii. per la verifica di assoggettabilità a VAS della medesima con delibera di G.M. 119/2021, conclusosi con esito positivo al non assoggettamento a VAS con decisione assunta dalla G.M. con propria deliberazione n. 147/2021 e, pertanto, consentendo di avviare l'iter di adozione e approvazione, ai sensi della L.R. n. 65/2014;
- Il Piano di recupero con la relativa variante contestuale al RU è stato quindi adottato nella seduta del consiglio comunale del _____ con delibera n. _____, mentre l'approvazione è intervenuta con delibera consiliare n. _____ del _____, tutto ai sensi degli artt. 30, 107, 109, 111 e 119 della L.R. n. 65/2014; Tutto ciò premesso e considerato, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il Comune di Montopoli in Val d'Arno e la Ditta proprietaria,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Attuazione del Piano di recupero

L'attuazione del completamento Piano di recupero del comparto "PR3 - DEA Immobiliare" posto a Montopoli in Val d'Arno, frazione San Romano, tra in fregio e all'interno di via del Mulinaccio, i cui immobili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli V.A. dalle particelle nn. 270, 192, 1231 e 1404 del foglio 3 con la loro intera pertinenza areale, avverrà in conformità degli elaborati grafici di progetto facenti parte delle delibere consiliari n. ___/20___ di adozione e n. ___/20___ di approvazione redatte ai sensi degli artt. 107, 109 e 119 della L.R. n. 65/2014.

Art. 2

Opere di urbanizzazione

In relazione al disposto del quinto comma dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 come modificato dalla legge 6 agosto 1967, n. 765, in osservanza alle N.T.A. del R.U. vigente e in relazione al secondo comma dell'art. 20 del D.Lgs. n. 50/2016, la Ditta proprietaria si obbliga per sé stessa e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, nel termine massimo di un anno che sarà ribadito nel permesso a costruire per la realizzazione dell'urbanizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto di piano di recupero, non già completate con l'intervento approvato con deliberazione consiliare n. 55 del 27 luglio 2006 e oggetto della convenzione del data 26 ottobre 2006 a rogito Notaio Gustavo Cammuso di Empoli (rep. ___ reg. ____), ovvero non idonee ai sensi delle norme vigenti, e precisamente:

- viabilità e parcheggi;
- fognature bianca e nera;
- illuminazione pubblica;
- rete idrica;
- rete metano;
- canalizzazione linea telefonica;
- allacciamento e distribuzione energia elettrica.

Per l'attuazione delle opere sopra descritte, l'A.C. concede la possibilità di occupare, senza corresponsione di canone, aree marginali già di proprietà pubblica o di uso pubblico in modo da realizzare e raccordare a regola d'arte le nuove realizzazioni con l'esistente, per il tempo strettamente a ciò necessario. L'occupazione dovrà essere comunque richiesta e regolamentata in accordo con il Settore III e il comando della P.M.

Per effettuare un intervento sistematico e univoco sull'area pubblica e onde evitare interessamenti successivi della stessa area pubblica, di concerto all'urbanizzazione dovranno essere realizzate tutte le opere accessorie e consequenziali del comparto edificatorio necessarie per la piena funzionalità e accessibilità del lotto edificabile, anche secondo quanto richiesto dagli enti gestori dei servizi e sottoservizi a rete. Ove si manifestasse l'esigenza di nuove occupazioni di suolo pubblico per interventi sulle opere realizzate ovvero modificarle o mantenerle, indipendenti dalla volontà dei gestori o dl comune, l'occupazione sarà integralmente soggetta a canoni e oneri d'occupazione per l'intero tempo occorrente.

Resta fermo che la Ditta proprietaria e suoi aventi causa metterà a disposizione le aree eventualmente non interessate da trasformazioni urbanistiche ma occorrenti alla realizzazione delle infrastrutture a rete (idrica, elettrica, gas, ecc.) a semplice richiesta dall'A.C. e senza indennità di sorta.

Art. 3

Modalità d'esecuzione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto

L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste nel comparto, o anche il completamento e/o perfezionamento di quelle già previste con l'approvazione del primo Piano di recupero (cfr. delibera c.c. n. 55/2006) mai terminate, avverrà nel rispetto dei relativi grafici di progetto del Piano di recupero, di cui alle delibere di adozione e approvazione, e secondo le specifiche tecniche e le prescrizioni indicate dal Settore III Tecnico, Ambiente e Protezione civile del Comune di Montopoli V.A. all'atto della progettazione esecutiva delle medesime opere. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, che avverrà a completa cura e spese della Ditta proprietaria, secondo il dettato del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (cfr. artt. 20 e 80) e nel tempo massimo indicato all'art. 2, si svolgerà in due distinte fasi, e precisamente una prima fase, durante la quale saranno eseguite ovvero completate a regola d'arte:

- reti delle fognature, bianca e nera, relative opere accessorie e complementari e predisposizione immissioni, con gli obblighi particolari descritti al successivo articolo;
- opere stradali e parcheggi: tutte le opere previste ad eccezione dello strato di usura della pavimentazione e del pavimento dei marciapiedi;
- rete dell'impianto idrico e predisposizioni allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica: canalizzazioni, pozzetti, plinti;
- linea di alimentazione elettrica e predisposizioni allacciamenti;
- canalizzazione linea telefonica e predisposizioni allacciamenti;
- rete distribuzione metano e predisposizioni allacciamenti;
- segnaletica stradale provvisoria;

e una seconda fase, durante la quale saranno eseguite:

- opere stradali e parcheggi: strato di usura della pavimentazione e pavimento dei marciapiedi;

- impianto di illuminazione pubblica: linee di alimentazione, linea di terra e dispersioni, pali, armature, apparecchiature luminose, allacciamenti e quant'altro necessario a rendere l'impianto perfettamente funzionante;
- segnaletica stradale definitiva.

Le opere relative alle reti di distribuzione dei servizi dovranno avvenire secondo le particolari specifiche tecniche fornite dagli Enti e/o Uffici preposti, la cui ottemperanza dovrà debitamente essere relazionata, vistata e certificata prima dell'approvazione del titolo edilizio per la loro realizzazione; successivamente l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere dovrà risultare da apposita attestazione rilasciata dal Settore III del Comune, dietro richiesta della Ditta proprietaria previo collaudo degli uffici competenti. Attestazione che, salvo contestazioni da effettuare per iscritto da parte del Comune, dovrà essere rilasciata entro tre mesi dalla richiesta.

Fermo restando il termine massimo di tre anni stabilito all'art. 2, fissato ai sensi dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e dell'art. 20 del D.Lgs. n. 50/2016, per l'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione, si stabilisce che quelle relative alla prima fase, dovranno essere realizzate entro il termine ultimo di un anno dal rilascio del titolo edilizio relativo, visto anche lo stato di attuazione del comparto alla data di stipula della presente convenzione.

La Ditta proprietaria e suoi aventi causa si impegna ad attivare il funzionamento di tutte le utenze afferenti il comparto di trasformazione urbanistico-edilizia (impianto di illuminazione pubblica, telefono, acqua, gas, ecc) con la stipula del contratto di fornitura con i relativi oneri, non appena lo stesso risulterà completato e collaudato anche parzialmente in maniera funzionale (1^a fase sopra descritta), nonché allacciato alla rete distribuzione dell'energia elettrica. Alla stipula del contratto di fornitura, ovvero prima di quella data se possibile, la Ditta proprietaria e suoi aventi causa si impegna altresì a fornire opportuni preventivi di spesa relativi alle singole utenze. Il Comune si impegna a subentrare nel contratto di fornitura subordinatamente alla compilazione il quadro economico relativo al costo da sostenere per la A.C., in relazione ai predetti preventivi di spesa.

Il rilascio e/o l'ottenimento dei titoli edilizi per l'edificazione dei fabbricati è subordinato alla eseguita realizzazione, attestata dal Comune, delle opere di urbanizzazione per la parte relativa alla prima fase come previste nelle relative tavole del Piano di recupero e nel permesso di costruire rilasciato. In luogo della preventiva realizzazione può essere prestata idonea garanzia pari al costo presunto totale di tutte le opere di urbanizzazione primaria (prima e seconda fase) insieme all'assunzione d'impegno alla realizzazione delle opere relative alla prima fase contestualmente alla realizzazione del primo edificio. In ogni caso, prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione di abitabilità, anche mediante la procedura del silenzio assenso in attuazione del D.P.R. n. 425/94 e dell'art. 149 della LR n. 65/2014, dovrà risultare rilasciata l'attestazione comunale relativa all'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere relative alla prima fase.

Alla Ditta proprietaria e suoi aventi causa farà carico ogni onere e spesa per il mantenimento dell'efficienza e per la manutenzione delle opere e degli impianti relativi all'urbanizzazione, fino all'avvenuta cessione al Comune delle stesse e delle relative aree. La verifica della mancata o imperfetta manutenzione delle opere realizzate ovvero della loro non efficienza sono condizioni per l'attivazione totale o parziale delle garanzie fidejussorie prestate.

Art. 4

Definizione delle aree da cedere per il soddisfacimento degli standard urbanistici e di urbanizzazione.

In osservanza delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti e in ordine ai contenuti del piano di recupero approvato con deliberazione consiliare n. 55/2006 e n. ___/2021, la Ditta proprietaria e i suoi aventi causa cederà gratuitamente al Comune aree costituenti il parcheggio pubblico per un totale di almeno 835,00 m², nonché tutta la viabilità pubblica e di P.R.G., a completo soddisfacimento della relativa quota di urbanizzazione.

La cessione delle aree relative all'urbanizzazione descritte nel presente atto o quanti saranno in più alla fine dell'intervento, verrà posta in essere in maniera automatica una volta completato, con esito positivo, il collaudo finale di tutte le opere di competenza.

La Ditta proprietaria garantisce fin da ora la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto oggetto di cessione e dichiara che il tutto è libero da qualsiasi ipoteca o altra trascrizione pregiudizievole, nonché da diritti di prelazione a favore di terzi.

Farà carico alla Ditta proprietaria, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, l'onere della manutenzione delle aree da cedere fino al collaudo e contestuale presa in consegna delle stesse da parte del Comune. Al momento della consegna delle opere eseguite al Comune di Montopoli V.A. sarà accertato la consistenza di esse ed il loro stato ed anche la necessità di effettuare tutti gli eventuali interventi di riparazione e sistemazione che si rendano necessari, fissando un termine massimo per la loro esecuzione non superiore a 180 giorni. Scaduto tale termine, in caso d'inerzia parziale o totale, provvederà il Comune avvalendosi delle garanzie prestate per

l'esecuzione delle medesime opere.

Art. 5

Garanzie finanziarie per le opere di urbanizzazione e per la cessione al comune degli impianti e delle relative aree

Per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione previsti dagli allegati progettuali del piano di recupero viene prestata garanzia finanziaria a favore del Comune di Montopoli in Val d'Arno per la somma complessiva di Euro 44.785,36 a copertura delle opere di urbanizzazione ancora da completare nel comparto, nonché secondo le condizioni concordate con l'Ente. La garanzia prevede l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta da parte del Comune. Il garante si impegna a pagare a prima richiesta, cioè a seguito della dichiarazione del Comune di Montopoli V.A. dell'inadempimento o dell'inesatto adempimento del contratto da parte del debitore senza che il garante stesso possa opporre alcuna eccezione sulla validità o sull'efficacia del contratto medesimo. L'idoneità della garanzia viene verificata dai competenti funzionari del Settore III "Tecnico, Ambiente e Protezione Civile" in sede di stipula della convenzione.

Il Comune, qualora ritenesse che, in dipendenza dell'aumento dei costi, la garanzia prestata non garantisca più pienamente l'esecuzione delle opere previste, potrà richiederne l'integrazione in ragione dell'aggiornamento dei costi stessi.

Nel caso di inadempienza da parte dei proprietari, relativamente agli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune, si riserva di procedere a preventiva diffida con assegnazione di un periodo entro il quale adempiere agli obblighi comunque non superiore a sei mesi e ha facoltà di sostituirsi alla Ditta proprietaria per la esecuzione delle opere rivalendosi sulle garanzie prestate, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei medesimi proprietari o loro aventi causa, anche per quanto riguarda l'utilizzo, l'occupazione e la trasformazione dei suoli, e con il pieno diritto ad adire alle vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti le garanzie stesse.

La garanzia prestate potrà essere svincolata, anche in forma parziale in dipendenza dell'avanzamento dei lavori e del loro esito positivo, soltanto quando sia avvenuta la regolare esecuzione di tutte le opere che dovrà risultare da relazione di collaudo effettuato a cura del Settore III del Comune, dietro richiesta dei proprietari, corredata di tutte le documentazioni tecniche che il Comune riterrà necessarie, compresi collaudi, certificazioni di materiali, analisi e prove; il collaudo finale delle opere dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla richiesta della Ditta proprietaria. Saranno possibili anche collaudi parziali in dipendenza dello stato di avanzamento dei lavori, se e quando il Settore III lo riterrà possibile.

Art. 6

Modalità di presentazione dei progetti e di rilascio delle concessioni edilizie o permessi di costruzione relative ai fabbricati – Oneri concessori

Il progetto relativo all'intervento da realizzare dovrà rispettare il contenuto del Piano di recupero, le norme di attuazione del R.U. e delle N.T.A. specifiche appositamente redatte e approvate, nonché tutte le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia. Qualora il permesso di costruire sia richiesta da persona, fisica o giuridica, diversa dalla Ditta proprietaria, all'istanza dovrà essere allegata dichiarazione autenticata dalla quale risulti che il richiedente abbia preso visione della presente convenzione e che si obblighi a rispettarla in ogni sua parte.

La destinazione d'uso degli edifici previsti è residenziale. Potranno essere ammesse destinazioni d'uso compatibili con la residenza, purché non in contrasto con le norme del R.U. Le prescrizioni concernenti le modalità di realizzazione dell'edificazione saranno contenute nel titolo edilizio relativo. In tutto il comparto è vietata la costruzione di edifici accessori, di qualsiasi dimensione ed a qualsiasi uso destinati, così come l'installazione di prefabbricati di qualsiasi tipo e altri manufatti di natura precaria di qualunque materiale (cemento, legno, ferro, alluminio, etc.), che non siano strettamente necessari per la realizzazione dei lavori edilizi nello stretto tempo necessario alla loro conclusione. L'eventuale realizzazione di questa fattispecie di costruzioni e interventi, ovvero la rimanenza in opera di quelli precari e temporanei oltre il tempo necessario, sarà perseguita quale opere abusive realizzate senza titolo e non conformi allo strumento urbanistico generale.

Il pagamento della quota di contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria non è dovuto per il rilascio o l'asseverazione del titolo edilizio per l'intervento di recupero del fabbricato, in quanto, in osservanza al disposto del quinto comma dell'articolo 191 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65, il relativo onere deve ritenersi soddisfatto con la realizzazione diretta delle relative opere, come previsto al precedente articolo 2, comprensive anche di quanto già realizzato in relazione alla prima approvazione intervenuta con deliberazione consiliare n. 55/2006.

La quota di contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, sarà determinato all'atto del rilascio o asseverazione dei titoli edilizi secondo le relative tabelle in vigore per intervento di nuova edificazione e corrisposte con modalità di legge.

Inoltre, all'atto del rilascio dei titoli edilizi, verrà determinato e corrisposto con le modalità di legge il contributo commisurato al costo di costruzione previsto dall'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 183 della L.R. n. 65/2014 per intervento di nuova edificazione.

In relazione alle caratteristiche dell'intervento di recupero descritto nel progetto e in virtù della possibilità di realizzare gli interventi edificatori nel comparto, i titoli edilizi potranno essere richiesti o asseverati ai sensi di legge entro un termine massimo di tre anni dalla stipula della presente convenzione. Esperito tale termine (tre anni), ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, il piano attuativo diventa inefficace e i titoli edilizi richiesti successivamente saranno subordinati ancora alle prescrizioni del piano di recupero approvato ma con le procedure, le modalità e gli oneri concessori integrali propri delle zone di saturazione di tipo residenziale dello strumento urbanistico vigente.

Art. 7

Rispetto degli obblighi di convenzione da parte di terzi

La Ditta proprietaria o suoi aventi causa si obbliga a richiedere ai terzi acquirenti dei fabbricati realizzati o di parte di essi, al momento della stipula di ogni atto di trasferimento della relativa proprietà, l'inserimento nell'atto stesso di apposita dichiarazione di sottomissione nei confronti del Comune di Montopoli V.A. per l'adempimento, l'accettazione ed il rispetto di tutti gli obblighi e disposizioni previste nella presente convenzione.

Ove tali obblighi e disposizioni relativi a tutti gli impegni previsti nella convenzione non vengano assolti, sarà applicata, da parte del Comune, alla Ditta proprietaria o ai loro aventi causa, una sanzione pecuniaria quale oblazione di 516,00 Euro ogni volta che sarà accertata una violazione di tale obbligo.

Art. 8

Disposizioni finali

Le spese di stipula, di registro e consequenziali, relative alla presente convenzione, saranno a carico della Ditta proprietaria. Sono parimenti a carico della predetta Ditta proprietaria o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di tutte le spese di eventuale cessione di immobili o parti di essi al Comune di Montopoli V.A. in adempimento di quanto descritto al precedente art. 4.

Si autorizza la trascrizione del presente atto con esonero, del Conservatore dei registri Immobiliari, da ogni responsabilità e con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

La presente convenzione si compone di ____ pagine dattiloscritte e *fino a qui della* _____.