

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Provincia di Pisa

Repertorio n. _____

**PIANO DI RECUPERO MAJNONI D'INTIGNANO DI POGGIO BALDOVINETTI STEFANO,
POSTO IN VIA CHIECINA**

bozza di C O N V E N Z I O N E

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;
- Il signor **MAJNONI D'INTIGNANO DI POGGIO BALDOVINETTI STEFANO**, nato a Erba (Co) il 3 agosto 1923 (MJN SFN 23M03 D416W), proprietario dell'immobile posto a Montopoli V.A, all'interno della via Chiecina, rappresentato al C.F. dello stesso comune dalla particella n. 108 del foglio n. 24;
- I signori **KALECI ILIJAZ**, nato in Albania il 9 ottobre 1977 (KLC LJZ 77R09 Z100Y), **KALECI ELMİ**, nato in Albania il 1° settembre 1986 (KLC LME 86PO1 Z100B), e **KALECI İLMİJE**, nato in Albania il 20 gennaio 1992 (KLC LMJ 92A60 Z100J), tutti nel prosieguo indicati "proprietari"

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

Premesso che:

- Il proprietario è in possesso dell'immobile posto a Montopoli V.A, all'interno della via Chiecina, rappresentato al C.F. dello stesso comune dalla particella n. 108 del foglio n. 24, costituente un annesso rurale individuato come edificio non storico nel R.U. vigente ma regolato da apposita scheda-norma n. 96A delle relative N.T.A.;
- Il proprietario, attraverso i progettisti arch. Paolo Giannoni e geom. Casalini Michele, in data 13 novembre 2015 (p.g. 17068/2015) ha presentato al Comune di Montopoli V.A. una prima proposta di progetto d'intervento per trasporre la volumetria dell'annesso – edificio non storico - ad una certa distanza dell'edificio principale ma ancora all'interno della resede indicata nella cartografia del R.U., che connotano l'intervento da ristrutturazione edilizia ricostruttiva a intervento di sostituzione edilizia, così come normato dall'art. 79, lett. h) della L.R. n. 65/2014 e, pertanto, soggetto a piano di recupero con contestuale variante al R.U. stesso;
- La proposta di piano di recupero che si è andata a definire, con successive integrazioni e modifiche anche in seno all'istruttoria tecnica del comune, in data 28 luglio 2016 (p.g. 11.518/2016), con il progetto che è stato compiutamente e organicamente esaminato Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente" con esito favorevole, ritenendo che contenuti consentissero di avviare l'iter di adozione e approvazione, ai sensi della L.R. n. 65/2014, subordinatamente alla redazione di apposita variante al R.U. come previsto dalle leggi regionali più volte citate, secondo il dettato dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, nonché redigere il documento preliminare previsto dall'art. 22 della L.R. 10/2010;
- Il progetto di cui al punto precedente è stato adottato nella seduta del consiglio comunale del _____ con delibera n. _____, mentre la sua approvazione è intervenuta con delibera c.c. n. _____ del _____, tutto ai sensi 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 Pontedera e la Ditta proprietaria,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Attuazione del Piano di recupero

L'attuazione del Piano di recupero dell'immobile posto a Montopoli V.A., all'interno della via Chiecina, rappresentato al C.F. dello stesso comune dalla particella n. 108 del foglio n. 24, costituente un annesso rurale individuato come edificio non storico nel R.U. vigente ma regolato da apposita scheda-norma n. 96A delle relative N.T.A. 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, lavori e sistemazione complessiva

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 P.R.G. vigente si da atto che la Ditta proprietaria opera in ambito ove sono presenti servizi a rete per quanto attiene alla fornitura di energia elettrica e telefonica, con lo smaltimento dei reflui eseguito tramite impianti di depurazione in loco per i quali dovrà essere rilasciata apposita autorizzazione allo scarico fuori fognatura in sede di attuazione dell'intervento. In accoglimento di apposita istanza presentata dai proprietari, i signori Majnoni Stefano, Kaleci Ilijaz, Kaleci Elmi e Kaleci Ilmije come sopra indicati, realizzeranno lavori e opere di completamento dell'urbanizzazione fuori del comparto d'intervento, costituite dall'estensione della rete acquedottistica comunale della frazione di Marti nella via Pratini, strada di cui l'A.C. prevede peraltro il prossimo recupero funzionale, tutto meglio dettagliato e adeguatamente rappresentato negli elaborati grafici del relativo progetto.

Anche ai sensi 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, comprensive dell'intervento edificatorio nel suo complesso dovrà essere completato entro il termine massimo fissato nel titolo edilizio.

L'esecuzione dei lavori e la sistemazione complessiva del resede e accessorie intorno dell'edificio oggetto di recupero e quelle al suo esterno dovranno essere eseguite con le modalità e caratteristiche che sono descritte dall'Amministrazione comunale con le N.T.A., con prescrizioni contenute nel titolo edilizio autorizzativo e, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, secondo le specifiche tecniche e le prescrizioni che vorranno indicare i settori tecnici del Comune di Montopoli V.A. o enti terzi competenti all'atto della progettazione esecutiva delle medesime opere e durante la loro esecuzione. L'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione di successiva cessione al comune dovrà risultare da apposita attestazione rilasciata dal Settore IV LL.PP. 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.

I proprietari e loro aventi causa opereranno per distinguere nettamente le utenze che rimarranno di competenza privata e quelle che dovranno essere trasferite al comune e, secondo questa distinzione, si impegna ad attivare il funzionamento di tutte le utenze afferenti il comparto di trasformazione urbanistico-edilizia con la stipula del contratto di fornitura con i relativi oneri, non appena lo stesso risulterà completato e collaudato anche parzialmente in maniera funzionale. Ai proprietari e loro 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 destinate ad essere cedute al comune, fino all'avvenuta loro cessione al Comune stesso. 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 da prestare come indicate nel successivo articolo 4.

Art. 3

Modalità di presentazione dei progetti e di rilascio del titolo edilizio – 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 (scheda-norma 96A modificata), nonché tutte le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia. Qualora il permesso di costruire sia richiesto da persona, fisica o giuridica, diversa dal proprietario proponente, 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 dell'edificio recuperato è quella prevista nel progetto di P.R. approvato come indicato all'art. 1 e nelle N.T.A. relative. In tutto il comparto individuato nel P.R. 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 oggetto di procedura di cui all'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 193 della L.R. n. 65/2014.

In relazione alla realizzazione di opere di urbanizzazione esterne all'area di intervento ma funzionali alla zona e insistenti su aree pubbliche o in predicato di divenire pubbliche, non è dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi al rilascio del titolo edilizio per la realizzazione dell'intervento edificatorio nella misura massima di 14.001,16 Euro (Quattordicimilaeuro//16 Euro), in quanto in osservanza al disposto del quinto comma dell'articolo 191 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65, questa somma è da ritenersi compensativa dell'impegno all'esecuzione delle opere di urbanizzazione come previsto al precedente articolo 2.

All'atto del rilascio del titolo edilizio, 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.

Esperito il termine indicato nel titolo edilizio per l'attuazione dell'intervento di recupero, ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, il piano di recupero diventa inefficace e il titolo edilizio richiesto successivamente sarà subordinato ancora alle norme del piano di recupero approvato ove non intervengano modifiche alla strumentazione urbanistica generale.

Art. 4

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

A garanzia della realizzazione degli interventi di urbanizzazione previsti dagli allegati progettuali del piano di recupero come stabiliti agli artt. 2 e 3, , così come degli oneri concessori dovuti per il rilascio del titolo edilizio, opera la polizza fidejussoria della HDI Assicurazioni S.p.a. n. 1267400507 rilasciata a favore del Comune di Montopoli in Val d'Arno, con scadenza il 26 agosto 2010, e che dovrà essere prorogata o integrata in relazione al titolo edilizio necessario all'esecuzione dei lavori di urbanizzazione così come per l'importo del contributo sul costo di costruzione ancora dovuto, con scadenza di almeno sei mesi successivi alla al termine fissato per la realizzazione delle opere. 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. 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 del proprietario e/o suoi aventi causa, 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 del medesimo proprietario o suoi 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.

Oltre che alla dimostrazione dell'avvenuto pagamento del contributo sul costo di costruzione dovuto per il rilascio del titolo edilizio, la garanzia prestata 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 di urbanizzazione che dovrà risultare da relazione di collaudo effettuato a cura del Settore IV Lavori Pubblici 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 i settori tecnici del Comune lo riterranno possibile.

Art. 4

Rispetto degli obblighi di convenzione da parte di terzi

Il proprietario si obbliga a richiedere ai terzi acquirenti del fabbricato recuperato o di parte di esso, 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 tale obblighi e disposizioni relativi a tutti gli impegni previsti nella convenzione non vengano assolti, sarà applicata, da parte del Comune, al proprietario o ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, una sanzione pecuniaria quale oblazione di 500,00 Euro ogni volta che sarà accertata una violazione di tale obbligo.

Art. 5

Disposizioni finali

Le spese di stipula, di registro e consequenziali, relative alla presente convenzione, sono a carico del proprietario.

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* _____.