

CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO

NELL'AMBITO DEL PIANO INTEGRATO DI SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE P.I.U.S.S.

L'anno duemilaundici addì .. del mese di ,, (00/00/2011), avanti al

sottoscritto ufficiale rogante dottor ., notaio in

(ovvero)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor, segretario comunale del Comune di Massa, competente ai sensi dell' articolo 97 comma 4 del D.lgs 267/2000,

si sono costituiti i Signori:

- **Bruna Francesco** nato a Massa il 25/04/1946 c.f. BRNFNC46D25F023M, residente in Carrara, via Giovan Pietro 12,
- **Bruna Patrizia Candida** nata a Massa il 10/06/1955 c.f. BRNPRZ55HSOF023L, residente in Massa, via Pomario 8,

soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "soggetto attuatore", da una parte;

e il sig. nato a il in qualità di Dirigente del pro tempore del Comune di Massa, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta comunale n. in data, dall' altra parte;

PREMESSO

1. che l'intervento é regolato dal piano attuativo di iniziativa privata previsto in attuazione dalla scheda normativa R1 del PIUSS, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale e successiva Variante adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 75 del 3.08.2009, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 24.02.2010 e pubblicata sul BURT n. 15 del 14 aprile 2010, nonché del Piano attuativo adottato con Delibera di C.C. n.....e approvato con Delibera di C.C. n.....
2. che i sopraindicati intervenuti proprietari dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
3. che sulle aree oggetto dell'intervento oggetto del Piano attuativo non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

1. La domanda di permesso di costruire in conformità al Piano attuativo con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n..... del ;
2. La deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 24.02.2010 e pubblicata sul BURT n. 15 del 14 aprile 2010, esecutiva con la quale è stata approvata definitivamente la Variante finalizzata all'attuazione degli interventi previsti dal PIUSS, le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) parte integrante della Variante PIUSS, la scheda normativa R1 e gli allegati schemi direttori;
3. La deliberazione del Consiglio Comunale n. del, esecutiva con la quale è stata approvato definitivamente il Piano attuativo.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione
2. Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo. stessa.

ART. 3 – MODALITA' E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Il PIUSS ha attuazione, per la scheda R1, tramite piano attuativo, di iniziativa privata, nel sub comparto R1b.
2. Il piano attuativo ha per oggetto il sub comparto R1b, formato da due aree (3a – fg. 94 mappali 1062, 1064 e 3b fg. 94 mappali 1066, 1068), nelle quali sono previsti, rispettivamente:
 - un intervento privato, sull'area ai mappali 1062 e 1064 del fg. 94, per la realizzazione, di una SUL complessiva di mq. 1.741, SUL determinata secondo la definizione indicata all'art 8 della variante (PIUSS approvata con Delibera C.C. n 18 del 24.02.2010 e pubblicata sul BURT n. 15 del 14

aprile 2010), ovvero “somma della superficie dei piani degli edifici al netto dei muri perimetrali in quanto soggetti alle deroghe previste dalle recenti normative nazionali e regionali sul risparmio energetico”, con la precisazione che le logge devono essere computate nella misura del 50% della loro effettiva superficie;

- un intervento, sulle aree ai mappali 1066 e 1068 del fg. 94, per l'esecuzione di opere pubbliche (parcheggio), a completo carico del soggetto attuatore, da eseguirsi secondo lo schema progettuale e computo metrico allegati In particolare onde consentire l'intervento il comune deve mettere a disposizione del “soggetto attuatore” con atto formale l'area di intervento che rimarrà di proprietà del comune;

Si dà atto che su tali aree si è applicato il principio della perequazione urbanistica, come disciplinato nella scheda normativa R1 PIUSS di riferimento, attuata con convenzione a mio rogito, stipulata in pari data alla presente ma antecedentemente a questa, in base alla quale sono state disciplinate tutte le cessioni e permuta di area tra parte pubblica e parte privata previste nella scheda R1 PIUSS.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere relative al parcheggio pubblico a standard devono essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di trentasei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione. La sola realizzazione del solo tappetino di usura del parcheggio di uso pubblico può essere differita sino all' ultimazione degli edifici previsti all' interno del Piano.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come descritte nella scheda normativa delle aree d'intervento R1 e nel progetto....., devono essere ultimate entro il termine massimo di trentasei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.
3. L'approvazione del collaudo delle opere eseguite dal soggetto attuatore sulle aree indicate (mappali 1066 e 1068 fg. 94) avverrà da parte del RUP nominato dal Comune prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e della presentazione del certificato di abitabilità/agibilità dell'edificio oggetto dell'intervento privato. Con il collaudo delle opere saranno trasferite al Comune le stesse opere di urbanizzazione ivi realizzate dal soggetto attuatore. L'esecuzione del collaudo e la relativa approvazione sarà condizione imprescindibile per la presentazione del certificato di abitabilità/agibilità.
4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite in via diretta ai sensi e per gli effetti, e in conformità, dell'art. 32 comma 1 lett.g) del D.lgs 63/2006 e s.m.i. dal soggetto attuatore.
5. Le spese tecniche per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione, nonché il collaudo sono interamente a carico dei soggetti attuatori.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. soggetti attuatore assumono a proprio totale carico gli oneri, secondo quanto previsto dall' art. 32 comma 1 lett.g) del D.lgs 163/2006 e s.m.i., per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come disciplinate dall'art. 6 N.T.A della Variante PIUSS ed evidenziate sugli elaborati della Variante, ovvero "scheda normativa delle aree d'intervento" e "schemi direttori e/o

progetti norma" , nonché negli elaborati del Piano attuativo approvato con Delibera.....

2. Le parti richiamano espressamente i contenuti prescrittivi per la realizzazione delle opere di cui all'art. 6.2 N.T.A. Variante PIUSS, nonché i criteri progettuali indicati negli schemi direttori e/o progetti norma, in conformità all'art. 3 delle N.T.A della Variante, nonché nelle specifiche tecniche di cui al progetto approvato quale parte integrante del Piano attuativo.
3. Gli oneri di urbanizzazione primaria verranno scomputati sulla base delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal soggetto attuatore.

ART.6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE, ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del soggetto attuatore a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 1. - posti macchina interni ai lotti nelle misure minime di cui alle vigenti disposizioni;
 2. - verde privato in genere, interno ai singoli edifici ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
 3. - illuminazione degli eccessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 4. - allaccio dei contatori o delle altre apparecchiatura inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo (abitabilità).

ART. 7 – DISPONIBILITA' DI AREE

1. In applicazione dei principi espressi dalle N.T.A. della Variante PIUSS, nel rispetto delle norme di cui alla L.R. Toscana 1/2005, le aree che competono al Piano e oggetto di cessione, quantificate nella singola scheda di riferimento per l'intervento (R1 PIUSS), sono cedute e/o permutate in forza di convenzione attuativa della scheda R1 PIUSS, stipulata a mio rogito in data.....rep.....racc.....
2. Porzione dell'area individuata nella scheda R1 PIUSS come 3b e distinta al fg. 94 mappali 1066 e 1068 di mq. 463, oggetto dell'intervento privato, è mantenuta nella proprietà del Comune di Massa il quale ne affida la disponibilità al soggetto attuatore allo scopo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dalla scheda R1 PIUSS a suo esclusivo carico. Con la sottoscrizione della presente convenzione il soggetto attuatore entra nel pieno possesso della porzione immobiliare qui descritta, assumendo l'obbligo della sua trasformazione in parcheggio pubblico a standard, secondo quanto previsto e disciplinato nel progetto..... e l'obbligo della sua riconsegna all'Ente, completa delle opere realizzate, a seguito dell'approvazione del collaudo delle stesse da parte del RUP.

ART. 8 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a carico del soggetto attuatore e dei relativi oneri accessori ammonta ad Euro 72.839,34.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100 % di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. in data í í emessa da primaria compagnia di assicurazione per Euro con scadenza incondizionata fino al
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico ed approvazione da parte del RUP nominato dall'Ente comunale, di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso;
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, in ogni caso i soggetti attuatori sottoscrittori della presente convenzione sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione é operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con la sola significazione dell'inadempimento.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto connesse all'attuazione della convenzione e agli obblighi di cessione aree, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 9 – PERMESSO A COSTRUIRE

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il soggetto attuatore può ottenere il rilascio del permesso di costruire per l'intervento in conformità ai vigenti strumenti urbanistici, con particolare riguardo alle norme di attuazione della Variante finalizzata all'attuazione degli interventi previsti dal PIUSS e del Piano attuativo.
2. L'efficacia del titolo abilitativo è subordinato al pagamento del contributo di cui all'articolo 119 della L.R. Toscana 1/2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.
3. Il soggetto attuatore che realizza direttamente le opere di urbanizzazione primaria scomputerà i relativi oneri fino alla concorrenza dell'importo.

ART. 10 VARIANTI

1. La disciplina delle varianti è contenuta nell'art.3 delle N.T.A. della Variante PIUSS in relazione ai contenuti degli elaborati ivi espressamente richiamati, ovvero "schede normative", "schemi direttori", "progetti norma". Per la disciplina delle Varianti al Piano attuativo le parti si richiamano all'art. della L.R. Toscana 1/2005.
2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 11 - COLLAUDO DELLE OPERE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il soggetto attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura e spese del soggetto attuatore, sotto il controllo e vigilanza del RUP, il quale dovrà rilasciare formale approvazione del collaudo.

ART. 13 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi, occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo delle parti per le rispettive competenze.

ART. 14 — PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto del Piano integrato di sviluppo sostenibile, attuato secondo il Piano attuativo di iniziativa privata, è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i soggetti attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti amministrativi che compongono la Variante PIUSS e il Piano attuativo, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.