

COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA

Provincia di Firenze

PIANO ATTUATIVO

ZONA _____

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

L'anno..... Il giorno.....del mese di.....presso la sede Comunale.....

avanti a me Dr.notaio in.....iscritto

al collegio Notarile

senza assistenza di testimoni ai quali comparenti rinunciano di accordo tra loro e con il mio consenso, sono presenti i Signori:

- da una parte: _____, nato a _____ il _____, dipendente comunale, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in legale rappresentanza del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Assetto del Territorio del Comune medesimo, per effetto del decreto del Sindaco _____, n. ____/AS/____, in virtù del Regolamento di Organizzazione approvato con deliberazione della Giunta comunale n° 24 del 18.03.2002, domiciliato per la stipula del presente atto presso il predetto Comune di Tavarnelle Val di Pesa, Piazza Matteotti n. 39 (C.F. 01216860484);

- dall'altra: COCCHINI SILVIO nato a SCANDICCI il 12/03/1964, residente in comune di Montespertoli via Viuzzo n. 20 cod. fisc. CCC SLV 64C12 B962O, in qualità di legale rappresentante della soc. COCCHINI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in San Casciano Val di Pesa loc. Cerbaia via Pablo Picasso n. 15 int 1, p.iva 05517160486, la quale ha acquistato l'area interessata dal sig. Fusi Massimo con atto stipulato dal notaio _____ in data _____ rep. _____ registrato a _____ con il numero _____, e interviene e sottoscrive il presente atto nella qualità di Soggetto Attuatore con le specifiche di cui infra;

PREMESSO CHE:

1) nel Comune di Tavarnelle Val di Pesa è situata un'area contraddistinta al Catasto Terreni del

Comune medesimo come segue:

Foglio **44** particelle **517-518**;

2) il Comune di Tavarnelle Val di Pesa è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 1 luglio 2008, pubblicato sul BURT il 3 settembre 2008, ad oggi vigente e di Piano Operativo adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 10/04/2018;

3) in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. e del Piano Operativo del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, la realizzazione degli interventi previsti nelle aree di ubicazione dell'immobile di cui sopra è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo;

4) in particolare l'area "**NI n. 7 Via Spicciano - Tavarnelle**" di cui all'art. **99** delle NTA del R.U. è soggetta a Piano **Attuativo** ed al rispetto dei seguenti parametri:

- nuova edificazione residenziale = **800** mc estendibili a mc. **1200** nel caso che l'intervento venga eseguito con "criteri di sostenibilità ambientale"

- altezza massima **2 piani**

- altezza ambientale massima **7.00** m

- Distanza minima dai confini di proprietà = **5.00** m

- Distanza minima tra edifici = **10.00** m

- Area per verde pubblico = non inferiore a **275.00** mq

- Area per parcheggi pubblici = non inferiore a **570** mq

- Area per viabilità pubblica = non inferiore a **270** mq

5) il comune di Tavarnelle ha riconfermato nel Piano Operativo che è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 10/04/2018, la previsione prevista nel Regolamento Urbanistico;

6) la precedente proprietà ha presentato apposito Piano Attuativo in data 13/02/2012 prot. n. 1350, il quale, con deliberazione del Comune di Tavarnelle V.P. n. 10 del 28/03/2013, è stato approvato e reso efficace, ai sensi della Legge Regionale 1/2005, con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana B.U.R.T. n. 16 del 17/04/2013, costituito dai seguenti elaborati: - Tav. 1 Piano quotato stato attuale, - Tav. 2 Previsioni di piano con schema di allaccio, - Tav. 3 Sezioni ambientali, - Tav. 4 Sezioni ambientali estese oltre il limite del comparto, - NTA e relazione illustrativa, - Schema di convenzione. In data 25/06/2013 è stato stipulato l'atto di convenzione con il comune di Tavarnelle Val di Pesa per la realizzazione

delle opere di urbanizzazione primaria. (atto Notaio Stefano Faucci del 25/06/2013 rep. 40787, raccolta n. 9092, registrato a Firenze 1 il 17/07/2013 n. 12574 serie 1T);

7) la soc. COCCHINI COSTRUZIONI S.R.L., quale attuale proprietaria e soggetto attuatore, ha presentato la variante al suddetto Piano Attuativo in data _____ prot. n. _____ a firma dell'Arch. Soffici Federico iscritto all'ordine degli Architetti di Firenze con il n. 8497, dell'Arch. Galgani Stefano iscritto all'ordine degli Architetti di Firenze con il n. 8663, del Geom. Luigi Galanti iscritto al Collegio dei Geometri di Firenze con il n. 4394/13, del Geom. Petreni Valentina iscritta al collegio dei Geometri di Firenze n. 6136/17 e dell'ing. Corsinovi Fabio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze con il n. 3677;

8) il Piano Attuativo vigente di cui sopra con la relativa variante prevede, in sintesi, quanto segue:

- a) Consistenza e caratteristiche dell'insediamento destinato a **edilizia residenziale**;
- b) Definizione delle opere di urbanizzazione costituite da **parcheggi, verde pubblico e viabilità pubblica**;

9) l'area, contraddistinta al Catasto Terreni dalle particelle **517-518**, destinata alla realizzazione dell'insediamento di edilizia residenziale risulta di proprietà della Cocchini Costruzioni S.r.l., quale soggetto abilitato alla realizzazione di tali opere;

10) la variante al Piano Attuativo vigente è costituita dai seguenti elaborati:

- Quadro conoscitivo, relazione illustrativa, relazione di fattibilità, norme tecniche di attuazione
- Schema di convezione
- Relazione di fattibilità geologica e sismica;
- Tav. 1 – Piano quotato con curve di livello dell'area di intervento con previsioni di piano e schema di allaccio alle reti di distribuzione e di fognatura (stato P.A. approvato e stato variato)
- Tav. 2 - Sezioni ambientali (stato P.A. approvato)
- Tav. 3 - Sezioni ambientali (stato variato)
- Tav. 4 – Planimetria generale e sezioni (stato sovrapposto)
- Tav. 5 – Foto-inserimenti (stato variato)

11) la variante al Piano Attuativo sopra citato è stata approvata, ai sensi dell'art. 112 Legge Regionale 65/2014, con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ (All. _____);

12) con la stessa deliberazione, il Responsabile del Servizio Assetto del Territorio è stato autorizzato alla sottoscrizione del presente atto;

13) il Soggetto Attuatore ha presentato il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e relativo computo metrico estimativo concordato e verificato dal Comune;

14) a garanzia dell'esatto e corretto adempimento di quanto convenuto nel presente atto la _____ ha stipulato in data _____ le fideiussioni nn. _____ che in copia si allegano al presente atto (all. nn. ___) per farne parte integrante.

Tutto ciò premesso i componenti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione

ART.2

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione regolerà i rapporti tra i soggetti attuatori e il Comune per l'esecuzione del Piano Attuativo relativo alla zona *NI n. 7 Via Spicciano - Tavarnelle* posta nel Comune di Tavarnelle, prevista nel vigente R.U. del Comune di Tavarnelle Val di Pesa e nel successivo Piano Operativo.

Della presente Convenzione fanno parte integrante le premesse e gli allegati.

Con la presente convenzione si modifica la convenzione sottoscritta in data 25/06/2013 sopra citata.

ART. 3

ACCETTAZIONE ED IMPEGNI

Il Soggetto Attuatore legalmente rappresentato come descritto nella premessa, quale proprietario dei terreni e titolare della richiesta di variante al Piano Attuativo, mentre si impegna a realizzare il piano nel pieno rispetto della presente Convenzione e degli allegati che e sono parte integrante, accetta in proprio ed anche per i suoi successori od aventi causa quanto di seguito viene precisato:

a) assunzione a totale carico del Soggetto Attuatore della realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria incluse nel Piano Attuativo e nella relativa variante, di cui alle tavole grafiche di progetto ed al computo metrico (*strade, parcheggi, vialetti pedonali attrezzati, verde*) nonché cessione gratuita al Comune delle aree destinate a tali opere, individuate nella planimetria allegata (lettera __) come stabilito al successivo art. 4;

b) utilizzazione edilizia dei lotti con le modalità di cui al successivo art. 5.

ART. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Soggetto Attuatore si impegna alla esecuzione completa delle opere di urbanizzazione primaria incluse nel Piano Attuativo vigente e nella relativa variante, il tutto secondo quanto contenuto nel progetto presentato, verificato dal Comune prima della sottoscrizione della presente convenzione.

Queste opere possono essere in sintesi così descritte:

1. viabilità
2. parcheggio
3. marciapiedi
4. verde
5. segnaletica orizzontale e verticale
6. rete fognaria acque meteoriche e nere
7. rete di adduzione e distribuzione dell'acqua
8. rete di adduzione e distribuzione del gas metano
9. rete di distribuzione dell'energia elettrica
10. rete telefonica
11. impianto di illuminazione pubblica

Tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria potranno essere controllati dall'Ufficio Tecnico Comunale, che di volta in volta potrà apportare, in accordo con la Direzione Lavori, tutte quelle piccole varianti dovute a situazioni oggettive e non previste dal progetto.

Il rilascio del permesso di costruire dell'edificio potrà essere assentito solo ad avvenuto inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, accertato esplicitamente dall'Ufficio Tecnico Comunale.

A garanzia dell'esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria il Soggetto Attuatore ha presentato garanzia fidejussoria a favore del Comune di Tavarnelle Val di Pesa dell'importo complessivo di Euro (..... virgola)
pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria, come valutato col computo metrico estimativo dei lavori previsti agli atti del Comune di Tavarnelle in Val di Pesa, nella stesura del quale sono stati adottati i prezzi unitari comunemente utilizzati dalla predetta Amministrazione Comunale nella esecuzione dei lavori pubblici di sua competenza ed il cui importo risultante è stato maggiorato del 20% (venti per cento).

L'importo della garanzia fidejussoria potrà essere proporzionalmente ridotto del relativo importo dopo il collaudo con esito positivo delle opere di urbanizzazione come sopra meglio indicato.

Qualora, in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, l'ammontare della fideiussione non garantisca l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria al cui costo è riferita, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere un'integrazione valutata sulla base dei costi aggiornati.

Oltre a quanto sotto precisato la garanzia prestata potrà essere svincolata soltanto ad avvenuto collaudo delle opere da parte del funzionario responsabile del servizio LL.PP. e ad avvenuto passaggio di tali opere al Comune; a tal proposito si precisa che il Soggetto Attuatore, una volta completata la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, trasmetterà all'Amministrazione Comunale apposita istanza con la richiesta della esecuzione del collaudo delle opere e del conseguente passaggio in gestione delle medesime a carico della stessa Amministrazione. Il collaudo e conseguente passaggio in gestione all'Amministrazione Comunale delle opere dovrà avvenire entro sei mesi dalla consegna della suddetta richiesta. Trascorso tale periodo in caso di inerzia da parte dell'Amministrazione Comunale, le opere si intendono collaudate; conseguentemente la fideiussione si intende svincolata e priva di efficacia e la gestione delle opere medesime sarà a carico esclusivo dell'Amministrazione Comunale.

Le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione primaria verranno cedute gratuitamente al Comune entro e non oltre 180 giorni dal collaudo oppure dalla data sopra indicata entro la quale dovrebbe essere svolto il collaudo a cura dell'Amministrazione Comunale, con atto formale di cessione, le cui spese ed oneri sono a esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

L'efficienza e la manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione primaria più volte citate, saranno a carico esclusivo del Soggetto Attuatore fino alla presa in consegna da parte dell'Amministrazione Comunale con le procedure sopra stabilite.

Nel caso il Soggetto Attuatore non abbia provveduto entro i termini di cui ai precedenti paragrafi all'ultimazione delle opere, l'Amministrazione Comunale, previa intimazione con assegnazione di un termine di mesi 6 (sei) avrà la facoltà di sostituirsi al soggetto attuatore stesso nella esecuzione delle opere, avvalendosi, per risarcirsi della spesa, della cauzione anzi detta, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del Soggetto Attuatore e con il pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fidejussoria, come sopra costituita.

ART.5

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Le previsioni del Piano Attuativo e della relativa variante vengono attuate mediante il rilascio dei singoli atti abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la costruzione degli edifici (uno per ogni lotto).

I Permessi di Costruire per la realizzazione degli edifici potranno essere rilasciati esclusivamente dopo il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e la presentazione della relativa Comunicazione d'Inizio Lavori.

Al momento dell'ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici residenziali dovranno risultare completamente eseguite le opere di urbanizzazione in maniera da rendere completamente funzionante il complesso edilizio; si precisa che la comunicazione di ultimazione dei lavori e il deposito dell'abitabilità del primo lotto edificato, potrà avvenire solo dopo la fine dei lavori e il collaudo delle opere di urbanizzazione.

ART. 6

CONTRIBUTI

Si dà atto che gli oneri di urbanizzazione primaria previsti per il rilascio dei permessi di costruire saranno scomputati per la quota necessaria a coprire i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art.4 e comunque fino all'importo massimo degli oneri di urbanizzazione primaria determinati in riferimento alle tabelle parametriche comunali. Relativamente agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione questi saranno determinati in riferimento alle tabelle parametriche comunali.

ART.7

UTILIZZAZIONE EDILIZIA DEL LOTTO

La presentazione del Permessi di costruire per la costruzione degli edifici ad uso residenziale è subordinata all'avvenuto inizio dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

L'utilizzazione edilizia dei lotti edificabili ad uso di civile abitazione dovrà avvenire in conformità delle caratteristiche tipologiche, delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici indicati negli elaborati grafici del Piano Attuativo e della relativa variante e secondo il progetto esecutivo e sarà soggetta alle condizioni contenute nel relativo Permesso di costruire.

I Permessi di costruire dovranno essere richiesti entro 10 anni dalla data di pubblicazione sul BURT del Piano Attuativo, trascorsi i quali il Piano Attuativo di cui trattasi perderà qualsiasi efficacia.

ART. 8

Per eventuali inadempienze il Soggetto Attuatore verrà ritenuto corresponsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

Le spese di registrazione e di trascrizione per quanto riguarda la cessione di aree a titolo gratuito saranno a carico del soggetto attuatore.

Gli atti tecnici per tale cessione sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e consequenziale, presente e futura, comprese quelle di una copia dell'atto stesso e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

Il rappresentante del Comune prende atto delle obbligazioni come sopra descritte e assunte dal Soggetto Attuatore, e dichiara che, dopo la produzione al Comune della copia della presente Convenzione autentica, debitamente registrata e trascritta a cura dello stesso Soggetto Attuatore, il Piano Attuativo del comparto urbanistico della zona, si riterrà approvato a tutti gli effetti.

La presente Convenzione fa salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne sia dalla parte richiedente che dai successori od aventi causa a qualsiasi titolo, e con l'obbligo per il Soggetto Attuatore di riparare e risarcire tutti i danni eventuali derivanti dalla esecuzione e dalla presenza delle opere promosse.

La validità del Piano Attuativo è fissata in anni 10 (dieci) dalla data di pubblicazione del piano sul B.U.R.T. avvenuta in data 17/04/2013.

Per quanto non espressamente stabilito nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi e/o regolamenti vigenti.

Qualsiasi controversia inerente alla interpretazione della presente convenzione è devoluta alla autorità giudiziaria del Foro di Firenze.

Il Soggetto Attuatore procederà alla realizzazione dei lavori relativi alle urbanizzazioni e/o all'affidamento degli stessi con le modalità disciplinate dalle norme vigenti al momento della realizzazione delle stesse opere di urbanizzazione.