

COMUNE DI SAN GODENZO

(provincia di Firenze)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

denominato

«Piano attuativo di lottizzazione edilizia “Le Vasche”»

scheda norma RUC:

Castagno d'Andrea - I Sodi - area P.A.3.

Convenzione urbanistica per la lottizzazione in frazione

“Il Castagno d’Andrea - loc. I Sodi” in Comune di San Godenzo - area P.A.3.

L'anno duemila _____, addì __ del mese di _____ (___/___/20___), nel mio studio in _____, via _____ davanti al sottoscritto dottor _____, notaio in _____, iscritto presso il Collegio Notarile del distretto di _____, si sono costituiti

da una parte:

- la Società Le Vasche s.r.l. unipersonale, con sede in Firenze (50129 - FI), via Guelfa, 75 (c.f. e p.iva 05537080482), in persona del legale rappresentante *pro tempore* geom. Giuseppe Rainetti, nato a _____ (___), residente in _____ (___), via _____, _____, in qualità di titolare della proprietà esclusiva dell’area situata nel Comune di San Godenzo (provincia di Firenze), individuata al foglio di mappa n. 72 particelle: 357/d mq. 460 e 356 mq.1.080; foglio di mappa n. 73 particelle: 190 mq. 780 ; nonché della piena disponibilità dell’area censita al foglio n. 73 particella 115 mq. 30, catastalmente intestata alla defunta sig.ra Cecilia Fasana, originaria proprietaria dell’intera area, in quanto nella vendita questa piccola porzione non è stata per mero errore materiale formalmente trasferita, ma da sempre in uso esclusivo a le Vasche s.r.l.; tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «*proponenti*», da una parte;

dall’altra

il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____ *pro tempore* del Comune di San Godenzo, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell’articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell’articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. _____ in data _____

premesse che:

- a. i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b. gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di proprietà della società “Le Vasche Srl”, di mq. 1950;
- c. l’area si colloca sul margine est dell’abitato in fregio alla strada provinciale n. 95 del Castagno, è attraversata dalla gora dell’antico mulino del paese, è occupata in gran parte da vecchie vasche in cemento armato utilizzate per itticoltura, completamente abbandonate dal 1992;
- d. nel vigente Regolamento Urbanistico adottato con delibera di C.C. n. 08 del 20.03.2009 ed approvato con delibera di C.C. n. 32 del 08.06.2010 e, ai sensi dell’art. 17 della L.R. n. 01/2005 e s.m.i., divenuto efficace con la pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. n. 29 del 21.07.2010, l’area è disciplinata nella Scheda norma d’ambito Re3 denominata “Castagno d’Andrea - I Sodi - area P.A.3”,

all'interno dell'UTOE n. 2, rappresentata nella tavola 11.2 allegata al RUC;
e. che il Regolamento Urbanistico di cui alla precedente lettera d), impone il vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, qui denominato «Piano di attuativo di lottizzazione edilizia "Le Vasche"»;

visti:

- f. la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. ____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- g. il provvedimento conclusivo della procedura di valutazione ambientale strategica (VAS);
- h. la deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- i. l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, cui non sono seguite osservazioni;
- j. la deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____, esecutiva, con la quale veniva approvato in via definitiva il piano attuativo;
- k. il Piano Attuativo è divenuto efficace con la pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. n. ____ del _____;
- l. la nota prot. ____ del _____ con la quale il Comune di San Godenzo ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito alla stipula della presente convenzione;
- m. la normativa nazionale e regionale vigente;

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Oggetto della Convenzione

La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione del comparto denominato "Castagno d'Andrea - I Sodi - area P.A.3".

Sono parte integrante e sostanziale, della Convenzione, le premesse e tutti i documenti depositati agli atti del Comune di San Godenzo in relazione al «Piano Attuativo di lottizzazione edilizia "Le Vasche"».

Le opere, gli impianti, i manufatti di cui ai successivi articoli dovranno essere eseguiti nel rispetto della presente Convenzione e non potranno essere modificati se non previo formale consenso del Comune di San Godenzo.

I proponenti sono obbligati per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo.

Le garanzie già prestate dai proponenti saranno estinte solo dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione delle prime.

Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti.

Art. 2 - Termini per gli adempimenti

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della convenzione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle altre opere convenzionate deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione dell'edificio servito dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria, ivi comprese le opere di tutela della gora e di realizzazione del percorso pedonale ad essa adiacente, delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, nonché delle opere addizionali deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità dell'edificio prima della utilizzazione di questo. L'edificio non può essere usato né può essere ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria.

Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente Convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni.

Art. 3 - Opere di urbanizzazione primaria

I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, di seguito descritte:

- viabilità pubblica interna al lotto e degli spazi di sosta e parcheggio, come riportati nella Tavola 6 del Piano Attuativo, ivi inclusa la segnaletica stradale, verticale e orizzontale;
- accesso carrabile diretto dalla strada Provinciale del Castagno n. 95, in conformità alla concessione permanente, n. 23519 rilasciata dalla Provincia di Firenze in data 22.04.2005;
- sistema fognario e di depurazione con allacciamento, atte ad assicurare un corretto e sollecito allontanamento delle acque bianche e nere in conformità alle disposizioni vigenti in materia, nonché a consentirne il recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente, secondo quanto previsto dal disciplinare del gestore del S.I.I.;
- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce tipo cut-off alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione;
- spazi di verde pubblico e verde pubblico attrezzato, ivi comprese le opere finalizzate alla sistemazione della gora e alla realizzazione del percorso pedonale lungo la gora;

nonché, senza necessità di potenziamento o estensione di servizi pubblici a rete:

- rete idrica per l'acqua potabile e allacciamento all'acquedotto pubblico;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica fissa;

La potenzialità minima dei servizi, per l'intero Piano attuativo, è la seguente:

- di ____ Kw per l'energia elettrica;
- di n. 6 utenze per la rete telefonica fissa;
- di n. 20 abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civile o assimilato;

Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma precedente, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore vigenti al momento della richiesta di rilascio del titolo abilitativo e previo accordo con i gestori dei servizi pubblici per quanto riguarda le opere tecnologiche a rete.

Art. 4 - Esecuzione delle opere oggetto di obbligazioni aggiuntive

I proponenti, conformemente a quanto imposto dalla scheda d'ambito Re3 denominata "Castagno d'Andrea - I Sodi - area P.A.3", assumono a proprio totale carico gli oneri e la diretta esecuzione delle seguenti ulteriori opere:

- realizzazione del sistema di recupero delle acque meteoriche per usi irrigui tramite cisterne interrate, così come indicato nel piano attuativo;
- realizzazione di un'area da destinare all'occorrenza ad isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti;

Tali opere e le aree sulle quali sono realizzate rimarranno di proprietà dei proponenti.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione secondaria

Gli strumenti urbanistici vigenti non prevedono nel comparto oggetto della presente Convenzione la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 6 - Opere estranee al regime convenzionale

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti, le seguenti opere:

- passaggi carrabili, ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- posti macchina interni al lotto ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- verde privato in genere, interno al lotto ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica delle singole unità abitative;
- allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

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.

Art. 7 - Progettazione, esecuzione, collaudo e cessione delle opere convenzionate

Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare, integrante il piano attuativo, delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di sistemazione della gora e del percorso pedonale, nonché delle opere aggiuntive sopra descritte.

Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto

a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.

Il progetto di cui al precedente comma è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto preliminare, nonché il loro preciso ammontare ai fini dello scomputo degli oneri.

Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi del comma 2 *bis*, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001, così come introdotto dal d.l. 6 dicembre 2011, n. 201 (cd. Decreto Salva Italia, conv. con la l. 22 dicembre 2011, n. 284), secondo cui «*Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163*».

L'Amministrazione Comunale provvederà a rilasciare l'apposito permesso per la realizzazione di tutte le opere previste dal progetto previo nulla-osta degli Enti competenti ove occorresse.

Al termine dei lavori di urbanizzazione primaria la proprietà darà comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale.

Entro i novanta giorni successivi, questa provvederà a redigere il relativo certificato di collaudo definitivo, con cui il Comune certifica l'avvenuta realizzazione delle opere sancendone l'idoneità per l'uso cui sono destinate.

Il collaudo è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.

Entro novanta giorni dall'avvenuto collaudo, previo frazionamento predisposto a cura e spesa del soggetto attuatore e con atto notarile, verranno cedute all'Amministrazione Comunale, gratuitamente per effetto della presente convenzione, tutte le opere convenzionate. La proprietà e/o aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga, a semplice richiesta dell'Amministrazione, alla cessione gratuita entro detto termine al Comune di San Godenzo delle aree destinate all'urbanizzazione primaria, della gora e del percorso pedonale.

Con il passaggio di proprietà al Comune, a cura e spese del soggetto attuatore, viene ad esso trasferito definitivamente ogni onere relativo alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stesse.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire secondo con i tempi e le modalità previsti dal [“Disciplinare delle Opere di Urbanizzazione-Allegato n.2”](#) ;

Art. 8 - Destinazione urbanistica delle aree

La superficie delle aree individuate dal Piano Attuativo è suddivisa nelle seguenti zone:

- zona destinata ad edificazione residenziale mq. 480,00 di SUL;
- area da adibire a parcheggio privati e viabilità mq.;
- area da adibire a verde privato mq.;
- area da adibire a viabilità pubblica e marciapiedi mq.;
- area da adibire a parcheggio pubblico mq.;
- area da adibire a verde pubblico mq.;
- area da adibire a verde pubblico attrezzato mq.;

L'individuazione delle singole aree è meglio precisata nelle tavole allegare al Piano attuativo.

Art. 9 - Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

A garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione, la proprietà, per sé e per i propri aventi causa, consegna al Comune di San Godenzo fideiussione bancaria \ polizza assicurativa n. ... del ... rilasciata da ... di importo pari al valore di tali opere come quantificato nell'ambito delle previsioni del progetto esecutivo delle stesse, e quindi di euro _____ (_____/___) (allegato sub. A).

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, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento e deve garantire l'obbligazione assunta fino all'emissione del certificato di collaudo definitivo, che avviene a cura del Comune ed a richiesta dei lottizzanti, ovvero decorsi centottanta giorni dalla comunicazione scritta con cui la proprietà informa il Comune della conclusione dei lavori.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti.

La garanzia può subire riduzioni in svincolo parziale, a richiesta della proprietà e previa emissione di certificato di collaudo parziale definitivo, secondo i tempi per esso previsti da parte del Comune, che attesta l'esecuzione di una parte di opere attraverso stralci funzionali.

Art. 10 - Realizzazione degli interventi e scomputo degli oneri

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere il permesso di costruire o la s.c.i.a. necessaria in conformità alla vigente normativa, ai vigenti strumenti urbanistici, nonché al piano attuativo.

L'efficacia del permesso di costruire, o la s.c.i.a. necessaria, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 119 e 121 della legge regionale n. 1 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni, con le modalità previste dalla disciplina comunale, nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della s.c.i.a., purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel comparto esonera la proprietà e/o i suoi aventi causa, dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino alla concorrenza dell'ammontare della spesa effettuata.

Ai fini dello scomputo effettivo degli oneri dovuti per urbanizzazione primaria e secondaria, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dai proponenti, deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito.

Qualora il costo documentato sia inferiore a quello determinato dal Comune a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti l'intervento già autorizzato.

Art. 11 - Manutenzione e consegna delle aree e delle opere

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza del termine di centottanta giorni dalla comunicazione scritta con cui la proprietà informa della conclusione dei lavori.

Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza del termine di centottanta giorni dalla comunicazione scritta con cui la proprietà informa della conclusione dei lavori, i proponenti o loro aventi causa devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione.

art. 12 - Spese

Tutte le spese del presente atto, presenti e future, comprese quelle di registrazione e trascrizione, quelle necessarie ai frazionamenti catastali e quelle di una copia dell'atto stesso e del duplicato della copia di trascrizione per il Comune, sono a carico della proprietà lottizzante.

Le spese di registrazione e trascrizione per quanto riguarda la futura cessione delle aree a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione primaria della gora e della viabilità pedonale lungo la gora stessa, saranno a carico dei lottizzanti e/o loro aventi causa che potranno richiedere l'applicazione dei benefici di legge ai sensi della vigente legislazione.

Le parti autorizzano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente Convenzione, affinché siano noti a terzi gli obblighi

assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Proponenti

per il Comune