

BOZZA DI CONVENZIONE

L'anno..... il giorno del mese di avanti a me Dr. notaio in iscritto al collegio Notarile senza assistenza di testimoni ai quali comparenti rinunciano d'accordo tra loro e con il mio consenso, sono presenti i Signori:

- Bartolomei Gianfranco ,nato a Castagneto Carducci il 19 agosto 1957, residente a Castagneto Carducci, frazione Bolgheri , via Delle Ferruggini n. 158/D, il quale interviene non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore unico della Soc. Bolgheri Immobiliare s.r.l.con sede in Castagneto Carducci, frazione Bolgheri, via delle Ferruggini n. 158, codice fiscale 01413490499
- in solido tra loro, di seguito denominati Soggetto Attuatore, da una parte ed il Sig.:
-, nato a il domiciliato per la carica presso il Comune di Castagneto Carducci (codice fiscale 00121280499) che interviene al presente atto esclusivamente nella sua qualità di Responsabile dell'Area 5 Governo del Territorio e Sviluppo Economico ai sensi dell'Art.53 del vigente Statuto Comunale e ai sensi dell'Art.69 del vigente regolamento dei Contratti ed autorizzato con Decreto del Sindaco n.° 123. del 28/06/2013. che si allega in copia conforme all'originale al presente atto sotto la lettera "A" dall'altra.

PREMESSO

- che il vigente Piano Strutturale risulta adottato con delibera di consiglio comunale n. 97 del 12/10/2006 pubblicato sul B.U.R.T. n. 47 del 22/11/2006, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 21/06/2007, pubblicato sul B.U.R.T. n. 33 del 14/08/2007;
- che il vigente Regolamento Urbanistico è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 28/08/2008 pubblicato sul B.U.R.T. n. 31 del 10/09/2008 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 27/01/2009 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 11 del 18/03/2009;
- che è stata adottata variante di adeguamento alle NTA del R.U. con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 29/01/2013 pubblicata sul B.U.R.T. n. 8 del 20/02/2013 e approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 29/07/2013 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 39 del 25/09/2013;
- che il SOGGETTO ATTUATORE ha presentato in data 09/08/2013 prot. 17322 una proposta di piano di Recupero di iniziativa privata per Ristrutturazione Edilizia di fabbricato esistente con cambio di destinazione agricola a destinazione d'uso residenziale con la realizzazione di n. 6 appartamenti residenziali, d'ora in poi denominato Piano Di Recupero;

che il fabbricato ed il suo terreno di pertinenza , oggetto del Piano Di Recupero, sono ubicati in Comune di Castagneto Carducci frazione Bolgheri, via delle Ferruggini n.158/D ed hanno una superficie complessiva di mq. 2550 e sono distinti al Catasto di detto Comune , come segue:

-CATASTO FABBRICATI al foglio n.12 particella 7 sub. 604-602 casolare di mq 500 circa

1)-CATASTO TERRENI al foglio n.12 particella 197 sub. 604 - 608 area di pertinenza di mq 2540

- che il fabbricato ed il suo terreno di pertinenza hanno, nel vigente Piano Strutturale, destinazione urbanistica " UTOE 4 Sottosistema Ambientale della Bonifica A4", disciplinata dall'art. 27
- che il fabbricato è classificato nel vigente Regolamento Urbanistico con la Modificazione Edilizia M3, e che in base all'art. 44 delle N.T.A. è stato constatato che il fabbricato può essere considerato appartenente alla modificazione edilizia M5 in quanto, come evidenziato dalla relazione tecnica e documentazione fotografica allegata al Piano, l'edificio non presenta fronti di particolare pregio architettonico, gli infissi sono di tipo comune, non ci sono particolari decorazioni che possano giustificare la tutela dei fronti così come richiesto dalla modificazione M3.
- che il Piano Di Recupero in oggetto ai sensi dell'Art. 32 punto 3 lettera b delle N.T.A. del R.U. ha valore di Piano Urbanistico Attuativo per superamento dei limiti dimensionali;
- che in data 25/03/2013 è stato richiesto Parere Preventivo per il Piano Attuativo di Recupero e che la Commissione Edilizia Comunale ha espresso PARERE FAVOREVOLE in data 14/06/2013 (pratica edilizia n.178/13 prot. 12726)
- che il Piano Di Recupero, ha riportato il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 24/09/2013;
- che la conferenza di servizi in data 15/11/2013 ha espresso parere e che nel termine stabilito dalla Legge 241/90 nessuna amministrazione ha espresso il proprio motivato dissenso o impugnato la determinazione conclusiva della conferenza di servizi;
- che con delibera di Giunta Comunale n° del è stato adottato e con delibera di Giunta Comunale n° del è stato approvato il Piano di Recupero oggetto della presente convenzione;
- che in data è stata approvata ed accettata la polizza fideiussoria n° del rilasciata da a favore di questo Comune, dell'importo di €. per conto del soggetto attuatore, a garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi che vengono assunti con la presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le parti come prima costituite, si conviene e si stipula quanto appresso:

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha per oggetto il piano di Recupero di iniziativa privata per Ristrutturazione Edilizia di fabbricato esistente con cambio di destinazione agricola a destinazione d'uso residenziale con la realizzazione di n. 6 appartamenti residenziali, in Castagneto Carducci, frazione Bolgheri, Via delle Ferruggini n. 158/D, richiesto dalla società Bolgheri Immobiliare S.r.l.

La premessa che precede e gli atti ivi richiamati formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Le opere, gli impianti e manufatti realizzati in esecuzione della convenzione non potranno essere modificati se non previo formale consenso del Comune.

ART. 2 - DESTINAZIONI URBANISTICHE, NORME EDILIZIE

La superficie , in conformità al Piano di Recupero presentato, risulta di mq. 500 circa il fabbricato e mq 2050 circa il terreno di pertinenza.

L'utilizzazione di tale zona è descritta all'art. 32 capo II delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente e riportato nel Piano Strutturale adottato con delibera di consiglio comunale n. 97 del 12/10/2006 pubblicato sul B.U.R.T. n. 47 del 22/11/2006, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 21/06/2007, pubblicato sul B.U.R.T. n. 33 del 14/08/2007.

Gli atti abilitanti gli interventi edilizi seguiranno le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel citato progetto in conformità anche di quanto risulta dalle norme della presente convenzione e relativi allegati, per la durata della presente convenzione;

Il progetto esecutivo delle singole opere dovrà essere realizzato dal soggetto attuatore, a propria cura e spese, in conformità alle prescrizioni riportate nel verbale della conferenza di servizi e di quanto stabilito nella presente convenzione.

Il progetto non dovrà ottenere la pronuncia di compatibilità ambientale, ai sensi della L.R. 79/98 Norme per l'applicazione della valutazione di impatto ambientale, in quanto il piano sovraordinato (Piano Regolatore Generale Regolamento Urbanistico 2008) è stato assoggettato a Valutazione Integrata con allegata relazione di rapporto Ambientale.

Il Piano attuativo che si propone non comporta varianti al Piano sovraordinato per cui ai sensi dell'art. 5 bis comma 2 della L.R. 10/2010, risulta non soggetto a VAS né a verifica di assoggettabilità.

Le attestazioni di agibilità/abitabilità seguiranno le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia.

ART. 3 - ELABORATI

Elenco degli elaborati presentati:

a) Tavole grafiche

- 1) Tav. 1 - quadro conoscitivo di riferimento;
- 2) Tav. 2 - Stato attuale: Rilievo piano altimetrico- Rilievo essenze arboree;
- 3) Tav. 3 - Stato attuale: Rilievo dotazioni impiantistiche- Rilievo viabilità esistente e materiali
- 4) Tav. 4 - Identificazione edifici destinati a demolizione o ricostruzione, ovvero soggetti a restauro o bonifica
- 5) Tav.5 - Rilievo e restituzione grafica dei fabbricati oggetto di ristrutturazione, di demolizione e di ricostruzione
- 6) Tav. 6 - Schemi calcolo delle superfici: fabbricato da ristrutturare, fabbricato da demolire e ricostruire, tettoie da demolire
- 7) Tav. 7 - Stato di progetto: dati planoaltimetrici
- 8) Tav. 8 - Stato di progetto : sistemazioni esterne
- 9) Tav 9 - Stato di progetto casolare: Schema appartamenti , prospetti e sezioni
- 10) Tav. 10 - Stato di progetto : Schemi calcolo SLP appartamenti
- 11) Tav. 11 - Progetto delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria
- 12) Tav. 12 Indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e piazze
- 13) Tav 13 - Stato sovrapposto : Planimetria generale

b) Allegati:

- 1) allegato n. 1 : scheda di valutazione (all. 1 di cui all'art. 6 delle NTA del R.U.)
- 2) Allegato n. 2 : Relazione tecnica- illustrativa. Coerenza interna ed esterna. Aspetti paesaggistici e socio economici in attuazione di quanto previsto dal R.U.
- 3) allegato n. 3 : Norme tecniche di Attuazione
- 4) Allegato n. 4: relazione di fattibilità (art. 67 comma 2 lettera d della L.R. 1/2005)
- 5) Allegato n.5 : relazione geologica e schede di deposito
- 6) Allegato n. 6: Bozza di Convenzione Urbanistica

ART. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria si dà atto che la zona non necessita di particolari interventi; le opere necessarie saranno eseguite direttamente da parte del soggetto attuatore, pertanto i contributi relativi all'intervento, se dovuti, ai sensi della Legge n.10/1977 e Legge n. 01/05 e sue successive modifiche ed integrazioni, saranno determinati e corrisposti all'atto del rilascio dei titoli abilitativi all'intervento nella misura e con le modalità al momento vigenti.

ART. 5 OBBLIGHI

Il soggetto attuatore proprietario si obbliga a realizzare gli interventi in conformità al relativo progetto e nel rispetto integrale delle prescrizioni riportate nel verbale conclusivo della conferenza dei servizi del 15/11/2013, rispettando altresì i pareri degli enti e servizi espressi precedentemente in proposito.

L'intervento ammesso dovrà limitarsi a quanto descritto all'art. 2 della presente convenzione.

L'efficacia del Presente Piano Urbanistico Attuativo resta comunque subordinata al rispetto della vigente normativa edilizia regionale nonché di quanto previsto dagli strumenti della pianificazione territoriale

ART. 6 ONERI AGGIUNTI E VOLONTARI

Il soggetto attuatore si impegna a versare all'Amministrazione Comunale in maniera volontaria la somma di € 5.000,00 (euro cinquemila) per Perequazione Urbanistica, la somma dovrà essere versata al momento della presentazione dei titoli edilizi che abilitano alla realizzazione dell'intervento.

ART. 7 SANZIONI

Il soggetto attuatore dichiara di essere a conoscenza che nel caso di opere eseguite in difformità dal Piano di Recupero o dal relativo atto abilitativo, saranno applicate le sanzioni previste dal D.P.R. 380/01e s.m.i. e dal Titolo VIII della L.R. 1/05 e s.m.i

ART. 8 RESPONSABILITA' DEL SOGGETTO ATTUATORE

La responsabilità in ordine alla progettazione e esecuzione dei lavori resta a totale carico del soggetto attuatore. L'approvazione del progetto e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il soggetto attuatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

Il soggetto attuatore si obbliga a garantire, manlevare e tenere indenne il Comune di Castagneto Carducci da ogni pretesa, azione, molestia o altro che possa ad esso derivare da parte di terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione o comunque in dipendenza diretta della convenzione stessa.

Ogni obbligazione assunta con la presente convenzione dal soggetto attuatore si intende assunta anche per conto di eventuali suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

ART.9 FACOLTA' DEL COMUNE

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del territorio oggetto della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico e salve le relative conseguenze sui rapporti tra le parti oggetto del presente atto.

ART. 10 CONTRIBUTO CONCESSORIO

Il soggetto attuatore si impegna altresì a corrispondere al Comune di Castagneto Carducci gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo per il costo di costruzione ai sensi della legge 28.1.1977 n.10 e della Legge Regionale n. 01/05 e sue modifiche ed integrazioni nelle misure al momento vigenti e con le modalità ed i tempi stabiliti dal Comune.

ART.11 SERVITU'

Il soggetto attuatore si obbliga per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a documentare la formale costituzione della servitù, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (condotti, canalizzazioni, strade, ecc.), che eventualmente insistessero sui terreni privati, nonché al ripristino delle eventuali manomissioni che si dovessero arrecare alle opere di urbanizzazione già realizzate e per i collegamenti dei lotti oggetto della presente convenzione.

ART. 12 GARANZIE

La garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione e salvo quanto successivamente prescritto è stata prodotta mediante fideiussione bancaria di €

Si dà atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con

l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'Art. 1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Il soggetto attuatore si impegna, prima del rilascio dei titoli abilitativi all'intervento, a prestare le opportune garanzie finanziarie mediante fidejussione bancaria o assicurativa nel caso di pagamento dilazionato del contributo di concessione.

ART. 13 INADEMPIENZE

In caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei titoli abilitativi nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché a procedere in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di giorni quindici.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio dei titoli abilitativi.

Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno al soggetto attuatore la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti per effetto della convenzione, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

ART. 14 ONERI DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Tutte le spese relative alla presente convenzione ed ogni altra inerente e conseguente, comprese quelle di registrazione e trascrizione, sono a totale carico del soggetto attuatore, che richiede l'applicazione di tutte le agevolazioni fiscali previste dalla presente legislazione.

ART. 15 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione viene stipulata per il termine temporale massimo di dieci anni decorrenti dalla data odierna con riferimento a quanto disposto dall'Art. 28 della Legge 17.8.1942 n. 1150 come modificato con l'Art. 8 della Legge 7.8.1967 n. 765, entro i quali dovranno essere realizzati gli interventi ivi previsti.

Decorso questo periodo, ottenuta l'approvazione del progetto, la durata del piano di recupero si estende per la durata del Titolo Abilitativo.

Entro tale periodo l'intervento dovrà essere portato a compimento e depositato l'attestato di agibilità e abitabilità

Gli obblighi derivanti da quanto stabilito dalla presente si intenderanno, comunque completamente assolti al completamento totale degli adempimenti previsti nel presente atto.

ART. 16 TRASCRIZIONE

Il soggetto attuatore si impegna a trascrivere i vincoli urbanistici risultanti dal presente piano di recupero sulle aree interessate.

ART. 17 CONCLUSIONI

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alle legge urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche.

Si precisa che gli allegati costituenti il Piano di Recupero e uniti in originale alla delibera del Consiglio Comunale n.....del.....in precedenza elencati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto pur non essendo materialmente allegati in solido all'atto stesso.

IL FUNZIONARIO

I RICHIEDENTI

- Introduzione
- Premesse
- Art. 1 Oggetto della Convenzione
- Art. 2 Destinazioni urbanistiche, norme edilizie
- Art. 3 Elaborati
- Art. 4 Opere di urbanizzazione
- Art. 5 Obblighi
- Art. 6 Oneri aggiuntivi e volontari
- Art. 7 Sanzioni
- Art. 8 Responsabilità del soggetto attuatore
- Art. 9 Facoltà del Comune
- Art. 10 Contributo concessorio
- Art. 11 Servitu'
- Art. 12 Garanzie
- Art. 13 Inadempienze
- Art. 14 Oneri della presente convenzione
- Art. 15 Validità della convenzione
- Art. 16 Trascrizioni
- Art. 17 Conclusioni