

**COMUNE DI FUCECCHIO**

**(Città Metropolitana di Firenze)**

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL "PIANO ATTUATIVO N° PA31 U.T.O.E. 2 "CITTA NUOVA" IN FUCECCHIO VIA DI STIETA ANGOLO VIA FUCECCHIELLO.**

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in ....., innanzi a me ..... Notaio, iscritto nel ruolo del distretto notarile di ..... si sono costituiti:

1. .... nato a ..... il ..... dirigente del Settore 3 (Assetto del Territorio e Lavori Pubblici), domiciliato per la carica a Fucecchio presso il Palazzo Comunale, il quale interviene al presente atto e lo stipula non in proprio ma in rappresentanza del Comune di Fucecchio, con sede in Fucecchio, via La Marmora n. 34 (C.F. 01252100480), nella qualità di cui sopra e di legale rappresentante del Comune stesso, al presente atto espressamente autorizzato con deliberazione del ..... n. .... in data ..... che in copia si allega sotto la lettera .....
2. **X** nato a X il X, c.f.: X residente in X Via X.

Essi costituiti, della cui identità e piena capacità giuridica io Notaio sono certo e faccio fede, premettono, dichiarano e convengono quanto segue:

**P R E M E S S O**

- a) che i Sig.ri X sono proprietari di aree nel territorio del Comune di Fucecchio contraddistinte al Catasto Terreni nel Foglio n°54 alle particelle 63 (in parte), 419 (in parte), 751 (in parte), della superficie catastale di mq. 9520 circa;
- b) che il comparto è interessato da aree occupate da strade pubbliche già realizzate per circa 1735 mq (via di Stieta angolo via Fucecchiello) ;
- c) che le suddette aree, nel vigente R.U., come da certificato di destinazione urbanistica del \_\_\_\_\_, risultano inserite nel Piano Attuativo n. PA31 U.T.O.E. n. 2;
- d) che il Comune di Fucecchio è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 15/04/2009 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana in data 29/04/2009 e di Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 14/05/2015 e pubblicato sul B.U.R.T. in data 15/07/2015;

- e) che con deliberazione n. 109 in data 29/11/2021 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 50 del 15/12/2021 il Consiglio Comunale ha approvato la terza variante al Regolamento Urbanistico;
- f) che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia in data 28/01/2022 ;

Tutto ciò premesso e considerato, tra il Comune di Fucecchio e i Sigg. X come sopra rappresentati e nel presente atto in seguito denominati "ditta lottizzante",

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

#### ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano sul terreno descritto all'N.C.T. del Comune di Fucecchio nel foglio n° 53 dalle particelle 63 per porzione, 751 per porzione, 419 per porzione, oltre a porzioni già occupate da strada esistente il tutto per complessivi mq. 11.255 di superficie territoriale e una corrispondente superficie utile lorda edificabile di mq 2200 così come approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva, avviene in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e secondo gli elaborati del Piano, costituito da quanto previsto dall'art. 109 della L.R. 65/2014 e dall'art. 49 del Regolamento Edilizio; in particolare da:

- relazione tecnica
- norme tecniche di attuazione;
- documentazione fotografica;
- elaborati grafici (tavole n da 1 a 12);
- elaborati oo.uu (tavole 1 e 2);
- relazione idraulica;
- integrazione alla relazione idraulica;
- relazione fattibilità;
- capitolato rotatoria;
- capitolato parcheggio;
- pareri enti fornitori
- aggiornamento parere acque

La scheda progetto del RU dispone che il progetto dovrà prevedere il miglioramento della viabilità esistente (via

Stieta) e il raccordo con via Fucecchiello mediante la realizzazione di una rotatoria.

#### ART. 3 – IMPEGNO A REALIZZARE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La ditta lottizzante si obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare entro il termine massimo di 10 anni le opere di urbanizzazione primaria, nonché quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, afferenti la parte posta al diretto servizio delle residenze e delle attività che si insedieranno, secondo le tabelle di cui alle vigenti disposizioni di legge, quali individuate nel Piano approvato.

Tali opere sono tutte individuate come segue:

- a) strade con il miglioramento della viabilità esistente (via Stieta);
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) fognatura bianca e nera;
- d) rete di distribuzione servizi a rete;
- e) pubblica illuminazione;
- f) raccordo con via Fucecchiello mediante la realizzazione di una rotatoria.

Dette opere verranno costruite direttamente dalla ditta lottizzante e dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal Piano approvato e, in particolare, la loro esecuzione sarà effettuata nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive previste nei relativi elaborati grafici di progetto delle opere di urbanizzazioni. Tali elaborati saranno allegati al permesso di costruire che sarà rilasciata dopo la stipula del presente atto.

La ditta lottizzante si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade e quant'altro attinente al progetto stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti amovibili la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del Piano con gli opportuni riferimenti.

Qualora nel suolo, soprasuolo e nel sottosuolo dell'area esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua o gas, nonché fognature, ecc., gli oneri per il loro ripristino o spostamento in altra sede saranno interamente ed esclusivamente a carico della ditta Lottizzante. La ditta lottizzante si impegna a non accantierare su aree destinate a infrastrutture. L'eventuale possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale per eccezionali motivi.

#### ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI

## SERVIZI

L'esecuzione delle opere di competenza della ditta lottizzante, di cui al precedente art. 3, dovrà avvenire in conformità e nel pieno rispetto della presente convenzione.

Le strade di comparto rimaste eventualmente di proprietà privata si considereranno assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati, ovvero lottizzandi, circoscrivibili, quando ciò sia reso necessario e opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente. Analogamente i condotti ed eventuali altri servizi del comparto lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto possibile, l'allacciamento eventuale di terreni lottizzati, ovvero lottizzandi, circoscrivibili, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra.

Verificandosi l'attuazione del Piano in tempi successivi, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo da assicurare sempre i servizi ai fabbricati esistenti e in costruzione e alle aree di uso pubblico; la graduale esecuzione delle opere deve però avvenire previa autorizzazione del Comune; il rilascio di permessi a costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessanti i singoli lotti.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, presentato dal soggetto attuatore in data \_\_\_\_\_ è stato valutato favorevolmente prima della stipula della presente convenzione ai sensi del regolamento per la cessione di aree e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione allegato al regolamento edilizio.

1. progetto esecutivo costituito da:

- a. Relazione illustrativa;
- b. Elenco dei prezzi unitari;
- c. Stima dei lavori;
- d. Capitolato speciale di appalto;
- e. Elaborati grafici, in scala adeguata e in numero sufficiente e adeguato a rappresentare compiutamente le opere da eseguire.

Il soggetto attuatore si dovrà avvalere di imprese in possesso dei necessari requisiti di qualificazione di cui al D.Lgs 50/2016

## ART. 5 – CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La ditta lottizzante si obbliga, per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al

Comune di Fucecchio le aree interne al comparto necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, della superficie complessiva di mq. 1,138, di cui mq. 338 per la viabilità, mq. 800 per i parcheggi, , nonché gli impianti e tutti i servizi (, fognature, rete idrica, , rete di distribuzione dell'energia elettrica e del telefono, pubblica illuminazione, , di cui all'art. 3 del presente atto), dietro sua richiesta entro il termine di 10 (dieci) anni dalla stipula della convenzione, o quando se ne ravvisasse l'opportunità per necessità di interesse collettivo, subordinatamente all'accertamento della loro esecuzione a regola d'arte e conseguente favorevole collaudo delle opere stesse.

A tal fine la ditta lottizzante provvederà direttamente e a sue spese al frazionamento e al Passaggio di Proprietà, mediante atto notarile, delle aree che dovranno essere cedute al Comune, quali individuate nella tav. 3 del Piano.

Il trasferimento avverrà unitamente alle opere di urbanizzazione, entro e non oltre 90 giorni dal collaudo delle stesse.

Nel caso di mancato adempimento dell'obbligo di cessione, il Comune potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alla quale la ditta lottizzante rinuncia essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione, che a tal fine, costituisce dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni.

Al momento della cessione la ditta lottizzante dovrà garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

Il passaggio di proprietà delle strade/parcheggi, degli impianti e dei servizi trasferirà a carico del Comune anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Fino a quando ciò non sia avvenuto, la ditta lottizzante si obbliga:

- a) ad assicurare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e servizi di cui sopra;
- b) a collocare agli imbocchi delle strade, tenute aperte, targhe con l'indicazione "strada privata".

#### ART. 6 – ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi, in sostituzione della ditta lottizzante e a spese della medesima, rivalendosi sulla cauzione di cui al successivo art. 8, nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando la ditta lottizzante non abbia

provveduto tempestivamente e il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

#### ART. 7 – CONTROLLO DEI LAVORI - COLLAUDO

Il Comune di Fucecchio si riserva in ogni caso la sorveglianza in ordine all'esecuzione dei lavori, con ogni e più ampia facoltà di accesso ai cantieri, verifica dell'andamento dei lavori, facoltà di esprimere suggerimenti e prescrizioni tecniche finalizzate alla migliore realizzazione delle opere previste nonché l'effettuazione di collaudi sia in corso di opera sia al termine dell'esecuzione dei lavori di urbanizzazione.

Resta a carico della ditta lottizzante la nomina del collaudatore, ferma restando la funzione di vigilanza da parte dell'Amministrazione che va esplicitata nell'approvazione degli atti di collaudo.

In entrambi i casi, le spese e gli onorari graveranno sulla ditta lottizzante.

Il soggetto attuatore si impegna a nominare preventivamente il collaudatore delle opere di urbanizzazione in sede di permesso a costruire delle opere stesse

La ditta lottizzante prende atto che il corretto adempimento di tutti gli oneri convenzionalmente previsti relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, così come certificato dal collaudatore, costituisce condizione essenziale per ottenere lo svincolo della polizza fidejussoria a garanzia.

La ditta lottizzante si impegna a richiedere al Comune la convalida delle opere ultimate, allegando i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia.

La ditta lottizzante si impegna a provvedere con onere a totale suo carico a riparare le imperfezioni e a completare le opere eventualmente rilevati in sede di convalida, entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto infruttuosamente tale termine, e in caso di persistente inadempienza della ditta lottizzante, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima.

#### ART. 8 - CAUZIONE

La ditta lottizzante ha costituito, a pena di risoluzione della presente convenzione, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, idonea garanzia costituita da \_\_\_\_\_ rilasciata in data \_\_\_\_\_ per l'importo di €. \_\_\_\_\_.

Qualora l'importo della garanzia, in conseguenza di un aumento dei costi di costruzione, per variazioni nei prezzi superiori al 15%, risulti non più adeguato, è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiederne l'integrazione

dell'importo nella misura necessaria a ripristinare la proporzione tra i costi delle opere da realizzare e l'importo della polizza.

Tutte le garanzie di cui sopra riportano la clausola di operatività a semplice richiesta e con l'esclusione dal beneficiario della preventiva escussione del debitore principale e rinuncia del Fideiussore ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'articolo 1957 del C.C.

Lo svincolo della cauzione potrà avvenire, su richiesta della ditta lottizzante, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese della ditta lottizzante.

Il restante 50% della cauzione verrà svincolato a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Qualora, scaduto il termine di validità della presente convenzione, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultassero inferiori all'80% di quelle previste, la ditta lottizzante perderà il diritto alla restituzione della cauzione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la ditta lottizzante autorizza il Comune di Fucecchio di disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa a ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

#### ART. 9 – PERMESSI A COSTRUIRE

La ditta lottizzante dichiara di essere nella piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare permesso a costruire per ogni singolo edificio da realizzare nell'ambito del Piano, in conformità delle prescrizioni di cui al D.P.R. n. 380 del 2001. Detto obbligo riguarda non soltanto la costruzione dei fabbricati ma anche, secondo il vigente Regolamento Edilizio del Comune, la posa in opera di recinzioni di vario genere, di costruzioni accessorie, di tettoie, di targhe e di quanto altro attiene alle esigenze degli edifici stessi, con esclusione delle opere provvisorie di cantiere.

Anche l'inosservanza di tale obbligo, pertanto, costituirà inadempienza alla presente convenzione con tutte le conseguenze relative.

La ditta lottizzante si impegna a osservare e a far osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;

I permessi a costruire verranno rilasciati dal Comune dopo la stipula della convenzione con la condizione che l'inizio dei lavori edili potrà avvenire dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o al massimo contemporaneamente alle stesse, salvo quanto previsto al precedente art. 4 ultimo comma;

Resta inteso che non potrà essere rilasciata o autocertificata alcuna autorizzazione di abitabilità e di uso dei locali se non quando la ditta lottizzante o chi per essa abbia adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e loro collaudo.

La possibilità di collegare l'edificio o gli spazi edificati alla rete dei servizi (allacciamento) è condizionata al collaudo delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione

I permessi a costruire saranno soggetti ai contributi di concessione di cui all'art. 136 del D.P.R. n. 380 del 2001 con le seguenti precisazioni. Il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione dovranno essere versati dal richiedente il singolo permesso a costruire all'atto del rilascio del permesso stesso nella misura stabilita, sulla base delle tabelle comunali vigenti ai sensi della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche e integrazioni.

Dal contributo di cui al precedente comma verrà scomputata la quota afferente gli oneri di urbanizzazione primaria, proporzionalmente alle categorie di opere realizzate direttamente dalla ditta lottizzante, quantificate secondo le tabelle parametriche regionali.

La ditta lottizzante si impegna a versare gli oneri di urbanizzazione a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;

La Ditta Lottizzante dovrà attrezzare, a propria cura e spese, le aree a verde pertinenziale in conformità alle prescrizioni del progetto di Piano.

Le aree da destinare a verde dovranno risultare ultimate al completamento del programma edilizio generale, ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale e comunque prima del rilascio dell'ultimo certificato di conformità edilizia e agibilità.

Nell'ambito del permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno, da parte del Comunerese, rese disponibili le aree occupate dalla viabilità esistente, definendo con il soggetto attuatore le modalità, la tempistica ed eventuali opere provvisorie al fine di garantire il minor disagio all'utilizzo da parte della collettività.

ART. 10 – ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione, salvo che siano già stati iniziati, alla suddetta data, i lavori di urbanizzazione primaria previsti dal Piano di cui trattasi.

#### ART. 11 - ALIENAZIONE DELLE AREE

Nei casi che la ditta lottizzante alieni le aree lottizzate, tutte o in parte, si impegna fin da ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

La presente circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto alla ditta lottizzante nell'assunzione degli oneri sopra citati.

Indipendentemente da quanto sopra, la ditta lottizzante rimarrà comunque solidalmente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri.

#### ART. 12 - DEROGHE ALLA CONVENZIONE E MODIFICAZIONE AL PIANO.

Il Comune di Fucecchio si riserva fin d'ora la facoltà di derogare alle norme tecniche della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di pubblico interesse.

Il Comune di Fucecchio si riserva, altresì, di consentire, a proprio insindacabile giudizio, su istanza della ditta lottizzante, modificazioni al Piano che non ne alterino le caratteristiche generali.

La ditta lottizzante potrà apportare, in fase di esecuzione e senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano, modifiche di carattere non sostanziale, che non alterino le caratteristiche planivolumetriche e altimetriche previste negli elaborati grafici.

Sono consentite quantità inferiori rispetto a quelle fissate come massime vincolati senza che ciò comporti variante al Piano.

#### ART. 13 – SPESE

Tutte le spese del presente atto nessuna eccettuata esclusa, nonché quelle conseguenti ai patti della presente convenzione sono a totale carico della proprietà che se le assume e/o dei loro aventi causa, ivi comprese quelle tecniche relative alla progettazione esecutiva, direzione lavori, tipi di frazionamento, relazioni, cessioni delle aree e simili.

#### ART. 14 - IPOTECA LEGALE

I comparanti dichiarano espressamente di rinunciare a ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione nei registri immobiliari.

ART. 15 – RICHIAMO A NORME DI LEGGE E REGOLAMENTI

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento ed esplicito richiamo alla normativa di legge e di regolamento vigenti in materia e, in particolare, al Regolamento Urbanistico, al Regolamento Edilizio del Comune e alla legislazione urbanistica statale e regionale.