

**COMUNE DI FUCECCHIO**

**(Città Metropolitana di Firenze)**

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL "PIANO ATTUATIVO N° PA63 U.T.O.E. 9" IN FUCECCHIO VIA VIA FORTINI.**

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

1. X nato a X . Il X. 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 ..... e successivo Decreto Sindacale del X n. X.
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°49 alle particelle 166 (parte), 277, 559 (parte), della superficie di mq. 1390;
- b) che le suddette aree, nel vigente R.U., come da certificato di destinazione urbanistica del \_\_\_\_\_, risultano inserite nel Piano Attuativo n. PA63 U.T.O.E. n. 9 – Ponte a Cappiano;
- c) che in vigore del precedente strumento urbanistico PRG approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n. 175 del 2 marzo 1998 i Sig.ri X hanno presentato in data 09/08/2011 la domanda volta a ottenere l'Autorizzazione all'intervento urbanistico preventivo per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi corredata della Proposta di Piano di Recupero predisposto a firma di Tecnico Abilitato;
- d) che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione proposta si è più volte espressa la Commissione Edilizia con parere sospensivo ritenendo necessario attivare la procedura sul vincolo paesaggistico e le prove per l'eventuale bonifica dell'area.

- e) 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 Nuovo Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 14/05/2015 ;
- f) Che a seguito delle integrazioni fornite, anche in adeguamento al nuovo strumento urbanistico, la Commissione Edilizia ha definitivamente espresso parere favorevole in data 06/11/2018;
- g) che in data 8 febbraio 2019 si è svolta la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 23 del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, presso la Regione Toscana-direzione urbanistica.
- h) che in data 24/01/2020 sono state depositate le indagini geologico-tecniche del piano attuativo PA63 presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze
- i) che con nota del 25 settembre 2020 ns. Prot. n. 27061 il Genio Civile di Firenze ha comunicato l'esito positivo del controllo sulle indagini geologico-tecniche

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° 49 dalle particelle 166 (parte) 277 e 559 (parte) il tutto per complessivi mq. 1390 di superficie territoriale e una corrispondente superficie utile lorda edificabile di mq 520 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:

- a) relazione tecnica e norma tecnica di attuazione;
- b) relazione tecnica integrativa-stralci funzionali
- c) relazione di coerenza interna esterna;
- d) elaborati grafici (tavole n da 1 a 4);
- e) documentazione fotografica.
- f) Fotoinserimento

- g) Accertamento della qualità ambientale
- h) Relazione geologica
- i) Pareri Enti Gestori reti di servizio
- j) Verbale della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 23 del PIT in data 8 febbraio 2019, presso la Regione Toscana-direzione urbanistica.

#### ART. 3 – IMPEGNO A REALIZZARE LE OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

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, decorrenti dalla data di approvazione del piano, le opere edilizie quali individuate nel Piano approvato nonché di allacciamento ai servizi a rete e 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.

Dette opere saranno interamente a carico della ditta lottizzante e dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal Piano approvato e, in particolare, nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive stabilite con i pareri degli enti gestori dei servizi a rete, compreso eventuali quote dovute per estendere/adequare le reti necessarie per consentire gli allacciamenti.

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.

I condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi del comparto dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto possibile, l'allacciamento eventuale di condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi di terreni lottizzati, ovvero lottizzandi, circoscrivendo, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra.

Il rilascio di permessi a costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere interessanti i singoli lotti.

#### ART. 4 – PERMESSI A COSTRUIRE

La ditta lottizzante dichiara di essere nella piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare titolo abilitativo 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 cui all'ART 3, o al massimo contemporaneamente alle stesse;

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 cui all'art. 3.

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 demolizione dei fabbricati esistenti, prevista nel Piano di Recupero, deve essere eseguita tassativamente entro i termini di validità (tre anni) del permesso a costruire.

A tal fine la proprietà ha costituito, a pena di risoluzione della presente convenzione, idonea garanzia finanziaria costituita da \_\_\_\_\_ rilasciata in data \_\_\_\_\_ per l'importo di €. \_\_\_\_\_.

Per l'ipotesi di inadempimento della predetta obbligazione, la proprietà autorizza il Comune di Fucecchio di disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad 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.)))))

OPPURE

(((((( La demolizione dei fabbricati esistenti, prevista dal Piano di Recupero, risulta integralmente già stata eseguita in ragione della pratica n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ avente per oggetto “demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione” (art. 135 c. 2 lett. e ter) della LR 65/2014) e successiva fine lavori comunicata in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_)))).

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.

#### ART. 5 – 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. 6 - 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. 7 - 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. 8 – 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. 9 - 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. 10 – 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.