

COMUNE DI FUCECCHIO

(Provincia di Firenze)

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL "COMPARTO URBANISTICO N° 31 AREA ELEMENTARE 3" IN FUCECCHIO VIA DANTE.

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 4 (Assetto del Territorio e Ambiente) , domiciliato per la carica a
Fucecchio presso il Palazzo Comunale, il quale interviene al presente atto 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 Consiglio Comunale n. in data che in copia si
allega sotto la lettera(all. 1)
2. TARAMELLI Carlo nato a Milano il 29 gennaio 1931 e residente a Fucecchio Via
Trento nc. 98, il quale interviene a questo atto non in proprio ma nella sua qualità di
Legale Rappresentante ed Amministratore Unico della Società HIBISCUS S.r.l. con
sede in Fucecchio Via Dante nc. 131 – interno – c.f. e p.iva 03865680486.

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 la società HIBISCUS S.r.l. è proprietaria di aree nel territorio del Comune di
Fucecchio contraddistinte al Catasto Terreni nel Foglio n° 60 alle particelle nn. 112,
173, 748, 75, 76 per porzione, 85, 582, 622, 765, 766, 767, 86 per porzione e nel
Foglio 61 alle particelle nn. 1015, 888, della superficie catastale complessiva di mq.
54.600,00 e reale di mq. 55.990,00;

- b) che le suddette aree, nel vigente P.R.G., come da certificato di destinazione urbanistica del _____ (all. 2), risultano inserite nel Comparto Urbanistico n. 31 Area Elementare n.3, soggetto a Piano di Lottizzazione per complessivi mq. 54.600,00 catastali e mq. 55.990,00 reali;
- c) che le NTA allegata al vigente Piano Regolatore Generale comunale prevedono che l'intervento edilizio avvenga sulla base di un Piano attuativo convenzionato che interessi l'intero comparto urbanistico;
- d) che il Comune di Fucecchio con deliberazione Consiglio Comunale n.47 del 29.07.2008 ha adottato il piano strutturale e con successiva delibera Consiglio Comunale n. 23 del 15/04/2009 lo ha definitivamente approvato;
- e) che il suddetto comparto urbanistico risulta ricompreso nel piano strutturale approvato;
- f) che la Società HIBISCUS S.r.l. ha presentato in data 4.8.2006, prot. 25755, classificata col n. 375/PE/2006 di pratica, la domanda volta ad ottenere l'autorizzazione all'intervento urbanistico preventivo per la utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, corredata del Piano attuativo predisposto a firma dei tecnici Dott. Arch. Alessandro Nucci, Geom. Alessandro Pizzuti e Geom. Ubaldo Marmonti, come prescritto dalle Norme di attuazione del vigente PRG;
- g) che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia comunale in data 18.7.2008 verbale n. 6;
- h) che la Giunta Comunale, quale autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione Integrata, con deliberazione n. 189 del 23 luglio 2010, ha approvato la Relazione conclusiva del processo di Valutazione Integrata e verifica di non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, con una serie di prescrizioni da rispettare ed esplicitare negli elaborati e nelle norme tecniche del Piano di Lottizzazione;
- i) che le prescrizioni sono state tutte recepite nel progetto di Piano di Lottizzazione;

- j) che il Consiglio Comunale di Fucecchio con atto deliberativo n.....del.....ha approvato il suddetto intervento;
- k) che pertanto può farsi luogo alla sottoscrizione delle presente convenzione, già allegata in schema alla citata delibera del Consiglio Comunale di approvazione del piano di lottizzazione.

Tutto ciò premesso e considerato, tra il Comune di Fucecchio e la Società HIBISCUS S.r.l., come sopra rappresentata e nel presente atto in seguito denominata "ditta lottizzante",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – PREMESSA

1. La premessa in narrativa, unitamente ai provvedimenti richiamati, forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione, dichiarando, le parti sottoscrittrici, di averne avuta piena e completa conoscenza.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO

1. L'attuazione del Piano di Lottizzazione sul terreno descritto al N.C.T. del Comune di Fucecchio nel foglio n° n° 60 alle particelle nn. 112, 173, 748, 75, 76 per porzione, 85, 582, 622, 765, 766, 767, 86 per porzione e nel Foglio 61 alle particelle nn. 1015,888, della superficie catastale complessiva di mq. 54.600,00 e reale di Mq. 55.990,00, 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 di Lottizzazione stesso, costituito da:

- a. relazione tecnica comprensiva di piano particellare;
- b. elaborati grafici (tavole n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 -13-14 e 15);
- c. norme tecniche di attuazione;
- d. relazione geologica;
- e. computo metrico estimativo sommario delle opere di urbanizzazione;
- f. documentazione fotografica;

ART. 3 – OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE ED IMPEGNO A REALIZZARE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La ditta lottizzante si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare, entro il termine massimo di 10 anni decorrenti dalla data di rilascio dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione primaria, nonché quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, afferenti l'intero comparto di lottizzazione.

2. Tali opere, tutte individuate nel Piano di Lottizzazione approvato, sono le seguenti :

- a. strade;
- b. marciapiedi e piste ciclopedonali;
- c. spazi di sosta e parcheggio;
- d. fognatura bianca e nera;
- e. rete idrica;
- f. rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telefonica;
- g. pubblica illuminazione;
- h. spazi a verde attrezzato;

3. Esse risultano individuate negli elaborati del piano di lottizzazione descritti al precedente art. 2.

4. La ditta lottizzante si obbliga a realizzare il recupero strutturale e funzionale della torretta ("Bea") posta al centro della strada principale di lottizzazione e della porzione di immobile posto nel sub-comparto 5 destinato ad attività socio culturali.

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

6. Inoltre la ditta lottizzante si obbliga a corrispondere, su richiesta del Gestore, il corrispettivo per la realizzazione delle seguenti opere :
- a. costo della fognatura, per la quota parte che interessa il Comparto, prevista nel progetto di potenziamento già definito dal Gestore;
 - b. potenziamento ed estensione della rete idrica, così come indicato dal Gestore, per la fornitura alle future utenze dell'area di intervento;
7. In alternativa le opere di cui al precedente comma 6, su esplicita autorizzazione del Gestore e previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale, potranno essere realizzate a cura della ditta lottizzante, con le stesse modalità delle altre opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo e con le procedure di cui al successivo art. 4. I lavori dovranno essere iniziati su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale e dovranno essere ultimati entro 18 mesi, in modo da consentire al Gestore il collaudo della fognatura entro i successivi 6 mesi.
8. La ditta lottizzante si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attinente al progetto 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 di lottizzazione con gli opportuni riferimenti.
9. Il porticato-piazzetta privata, di uso pubblico, previsto nel sub comparto 5 ed il porticato previsto nel sub-comparto 2 – lotto D, saranno realizzati all'interno di uno spazio a pilotis nel rispetto delle caratteristiche costruttive e di finitura previste nelle norme tecniche di attuazione.
10. Gli spazi di uso pubblico di cui al precedente comma 9 non potranno essere, in futuro, oggetto di interventi edilizi che ne vadano a modificare la consistenza e la destinazione d'uso, e la loro manutenzione sarà a carico della proprietà come meglio precisato al successivo art. 10.

11. Le obbligazioni della ditta lottizzante assunte con la presente convenzione impongono la realizzazione integrale di tutte le opere previste, indipendentemente dall'onere economico che ne deriva.

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI.

1. L'esecuzione delle opere poste a carico della ditta lottizzante dovrà avvenire in conformità e nel pieno rispetto della presente convenzione e del progetto esecutivo delle opere, approvato in data _____.

2. A tal fine la ditta lottizzante ha presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e di tutte le opere previste al precedente art. 3, completo dei pareri di tutti i gestori di pubblici servizi. Detto progetto è stato validato dall'ufficio Realizzazione e Riuso OO.PP..

3. Verificandosi l'attuazione del Piano di Lottizzazione in tempi successivi, le dorsali principali dei servizi a rete ed il potenziamento ed estensione della rete idrica dovranno essere realizzate e rese collaudabili entro 24 mesi dall'inizio dei lavori, mentre la realizzazione delle altre opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata per fasi, il tutto nel rispetto del progetto esecutivo approvato.

4. La suddivisione in fasi e la graduale esecuzione delle opere potrà avvenire previa autorizzazione del Comune subordinatamente alla dimostrazione che siano sempre assicurati i servizi ai fabbricati esistenti ed in costruzione ed alle aree di uso pubblico.

5. 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, circostanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale prevista nello strumento urbanistico vigente; l'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali e numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa; le strade predette potranno, in casi speciali, essere esonerate da tali servitù di pubblico passaggio

ove, a giudizio del Comune, sussistano particolari circostanze. Analogamente i condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi del comparto lottizzato 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, circonvicini, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra.

6. La ditta lottizzante si impegna ad assumere il ruolo di stazione appaltante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, provvedendo all'esperimento delle procedure di selezione dell'impresa. A tale scopo, sulla base del progetto esecutivo approvato, la ditta lottizzante provvederà all'individuazione dell'esecutore tramite procedura negoziata senza bando, invitando alla procedura almeno cinque soggetti, come stabilito dall'art. 122 comma 8 d.lgs n. 163/2006.

7. Gli atti della procedura saranno trasmessi all'Amministrazione comunale prima del suo svolgimento; inoltre almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio delle opere di urbanizzazione, la ditta lottizzante presenterà dichiarazione sostitutiva attestante che tale procedura è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti, allegando a tale fine i seguenti documenti:

- a. copia della lettera d'invito;
- b. elenco dei soggetti invitati;
- c. verbale di aggiudicazione;
- d. copia del contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario;
- e. dati del soggetto aggiudicatore, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Codice dei Contratti.

8. Fatto salvo quanto previsto per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle procedure di cui al Codice dei Contratti, la ditta lottizzante è assoggettata alle sanzioni penali ed amministrative previste dal Codice medesimo.

9. Il valore della progettazione preliminare e della progettazione esecutiva non sono inclusi fra i costi soggetti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

10. Pertanto in conformità alla risoluzione del 16.7.2009 n. 7 dell'Autorità di Vigilanza, la progettazione esecutiva è stata predisposta a cura e spese della ditta lottizzante ad opera di professionisti di propria fiducia.

11. L'Amministrazione comunale eserciterà un controllo di carattere tecnico relativamente alle soluzioni progettuali, e segnatamente relativamente alla qualità e quantità delle opere di urbanizzazione che dovranno essere nel pieno rispetto del piano di lottizzazione approvato, restando a carico della ditta lottizzante ogni competenza relativamente alle modalità di scelta del soggetto affidatario ed alla regolazione dei rapporti con esso.

12. Eventuali varianti di carattere sostanziale afferenti la soluzione tecnica configurata nei progetti saranno concordate con l'Ufficio Tecnico comunale e da esso validate. Restano escluse le varianti di scarsa importanza e comunque tali da non incidere sulle soluzioni progettuali che formeranno oggetto di mera comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale.

ART. 5 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi, in sostituzione della ditta lottizzante ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando la ditta lottizzante non abbia provveduto nei termini stabiliti con la presente Convenzione tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

ART. 6 CONTRIBUTO PER LA RIORGANIZZAZIONE DEI COLLEGAMENTI VIARI

1. La ditta lottizzante si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a corrispondere all'Amministrazione Comunale di Fucecchio, una quota parte dei costi necessari per la riorganizzazione dei collegamenti viari tra Via Provinciale Fiorentina e Via Gramsci, nella misura di € 9,00 (Euro Nove/00) al metro cubo, calcolato sull'intera volumetria

urbanistica che sarà realizzata all'interno del Comparto, comprese quelle degli edifici oggetto di recupero.

2. Tale contributo è calcolato ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150, art. 28 comma 5 numero 2 secondo alinea – "... in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti ..." – come ampiamente dettagliato nei documenti, pareri e relazioni che costituiscono parte integrante del procedimento di Valutazione Integrata, licenziato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 189 del 23 luglio 2010.

3. Tale contributo, calcolato su ogni singolo Permesso a Costruire, sarà corrisposto al momento del rilascio con le stesse modalità degli oneri di urbanizzazione secondaria.

4. Nel caso che l'Amministrazione Comunale dovesse procedere all'appalto dei lavori per l'esecuzione del collegamento viario di cui al precedente primo comma, la ditta lottizzante dovrà versare l'intero contributo previsto in rate semestrali anticipate, di cui la prima alla data di inizio dei lavori stessi e l'ultima entro i 24 mesi successivi.

ART. 7 - DIREZIONE DEI LAVORI

1. La ditta lottizzante assume l'onere di nominare un direttore dei lavori, professionalmente qualificato, nonché il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione, assumendone i relativi oneri. I nominativi dei soggetti incaricati dovranno essere comunicati all'Ufficio Tecnico comunale antecedentemente alla comunicazione di inizio dei lavori.

2. Del pari la ditta lottizzante si impegna di imporre ai suddetti professionisti l'obbligo di osservare la normativa pubblicistica in tema di esecuzione di lavori pubblici (D.Lgs. 12.4.2006 n. 163; D.P.R. 21.12.1999 n. 554; D.P.R. n. 25.1.2000 n. 34; D.M. 19.4.2000 n. 145) in materia di direzione, contabilizzazione e collaudo di lavori pubblici, nonché l'onere gravante sui professionisti di collaborazione con l'organo di collaudo nominato dal Comune e fornire a questi l'occorrente documentazione necessaria per redigere gli atti di collaudo sia in corso di opera che a fine lavori.

ART. 8 - CONTROLLO DEI LAVORI E NOMINA DEL COLLAUDATORE

1. 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 che al termine dell'esecuzione dei lavori di urbanizzazione.
2. Resta a carico della ditta lottizzante la nomina del collaudatore, in quanto il collaudo, come già affermato nella determinazione n. 2 del 25.2.2009 dell'Autorità di Vigilanza, costituisce attività propria della stazione appaltante e, quindi, del soggetto privato titolare del permesso di costruire, ferma restando la funzione di vigilanza da parte dell'Amministrazione che va esplicitata nell'approvazione degli atti di collaudo.
3. In entrambi i casi le spese e gli onorari graveranno sulla ditta lottizzante.
4. Del pari il collaudatore nel redigere il verbale finale di collaudo da effettuarsi nei tempi e con le modalità previste dal codice dei contratti e dal D.P.R. 21.12.1999 n. 554, potrà determinare anche un minore valore delle opere realizzate rispetto a quanto progettualmente previsto, ed il conseguente credito che in tal caso residuerebbe al Comune nei confronti del soggetto attuatore, è riferito alle tabelle per il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria vigenti alla data di rilascio dei singoli permessi a costruire a titolo di scomputo di detti oneri.
5. 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.
6. In caso di disaccordo sulle risultanze di collaudo, la controversia sarà deferita ad un Collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla ditta lottizzante, il secondo dal Comune, e il terzo di comune accordo tra le parti; in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Firenze.

7. La ditta lottizzante si impegna a provvedere con onere a totale suo carico a riparare le imperfezioni ed a completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune.

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

ART. 9 – MODALITA' E CONTENUTO DEL COLLAUDO

1. L'incarico di collaudatore conferito dalla stazione appaltante dovrà articolarsi nell'effettuazione dei seguenti adempimenti:

- a. verifiche in corso d'opera e collaudo tecnico-amministrativo finale dei lavori;
- b. verifiche in corso di opera e collaudo funzionale degli impianti elettrici, meccanici, impianti speciali quali le fognature ed antincendio;
- c. verifiche in corso d'opera e collaudo statico delle opere strutturali relative agli immobili oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale (art. 3 comma 4) ed alle porzioni soggette ad uso pubblico (art. 3 comma 9).

2. Sia il collaudo in corso d'opera che quello finale potranno essere fatti in più atti per lotti funzionali.

3. Dopo l'avvenuto collaudo, anche parziale, potranno essere redatte le certificazioni di abitabilità degli edifici realizzati in tali ambiti.

4. Le operazioni di collaudo si svolgeranno in ogni caso nel rispetto della normativa prevista per il collaudo dei LL.PP., con ogni relativa conseguenza compresa la natura provvisoria del medesimo fino all'approvazione espressa da parte dell'Amministrazione comunale, ovvero in silenzio di questa fino al decorso di un anno, dopodiché diviene definitivo.

ART. 10 – CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La ditta lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Fucecchio le aree interne al comparto, utilizzate per la

realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, della complessiva superficie di mq.
....., che al momento restano individuate come segue:

- a. mq. 10.679 per la viabilità e pista ciclabile ;
 - b. mq. 7.609 per i parcheggi pubblici ;
 - c. mq. 6.355 per il verde pubblico ;
 - d. mq. 3.562 per l'area destinata ad asilo nido;
 - e. mq. 67 occupata dall'edificio denominato "BEA" ;
 - f. mq. 400 di superficie coperta, di cui mq. 111 di tettoia, e mq. 400 di superficie scoperta - di una porzione di edificio con annesso resede, destinato ad area per attrezzature socio-culturali.
2. La suddetta cessione è comprensiva degli impianti, di tutti i servizi a rete (fognature, rete idrica, rete di distribuzione del gas, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del telefono, pubblica illuminazione), come elencati all'art.3 commi 2 e 6, e degli immobili descritti all'art. 3 comma 4. Dette cessioni dovranno avvenire dietro richiesta del Comune entro anni 10 (dieci) 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 stesse.
3. Resta peraltro inteso che l'Amministrazione Comunale potrà concedere eventuali proroghe al termine suddetto al verificarsi di circostanze di forza maggiore, ovvero di altre fattispecie impeditive ancorché causate da terzi che obiettivamente abbiano impedito o ritardato la loro esecuzione, o per altri validi motivi che potrà addurre la ditta lottizzante stessa.
4. Alla fine dei lavori la ditta lottizzante provvederà direttamente ed a sue spese al frazionamento per l'esatta individuazione catastale delle aree che dovranno essere cedute al Comune, come individuate negli elaborati grafici del Piano di Lottizzazione e nella presente Convenzione.
5. 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;

6. 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.

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

8. 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".

9. A garanzia dell'uso pubblico dei beni di cui al precedente art. 3 comma 9 la ditta lottizzante ed i suoi aventi causa si impegnano ad costituire apposita servitù di transito pedonale e di pubblico passaggio sui suddetti beni.

10. A garanzia della corretta gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, in capo alla proprietà privata, è fatto obbligo alla ditta lottizzante ed ai suoi aventi causa di costituire un super condominio tra tutti gli edifici interessati e di nominare un amministratore professionista per la sua gestione e manutenzione a norma di Legge.

11. Per dette opere la ditta lottizzante si impegna a far trascrivere tutti gli obblighi, sopra detti, nei rogiti dei suoi aventi causa e conseguentemente nei regolamenti condominiali.

ART. 11 - CAUZIONE

1. La ditta lottizzante ha costituito, a pena di risoluzione della presente convenzione, le seguenti garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi da essa derivanti :

- a. garanzia costituita da _____ rilasciata in data _____ per l'importo di € _____, determinata sulla base del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria elencate all'art.3 comma 2 lettere a), b), c), d), e), f), g), h) .
 - b. garanzia costituita da _____ rilasciata in data _____ per l'importo di € _____, determinata sulla base del computo metrico estimativo delle opere elencate all'art.3 comma 4.
 - c. garanzia costituita da _____ rilasciata in data _____ per l'importo di € _____, determinata sulla base dei progetti e delle stime fornite dal Gestore per la realizzazione delle opere elencate all'art.3 comma 6 lettere a), b).
 - d. garanzia costituita da _____ rilasciata in data _____ per l'importo di € _____, determinata sulla base del complessivo del contributo dovuto ai sensi dell'art. 6 per la realizzazione del collegamento viario ivi previsto
2. Tutte le garanzie di cui al precedente comma 1 riportano la clausola di operatività a semplice richiesta e con l'esclusione dal beneficio della preventiva escussione del debitore principale.
 3. Gli importi delle garanzie di cui al precedente comma 1 dovranno essere adeguati qualora i relativi costi dovessero modificarsi per effetto della eventuale suddivisione in fasi.
 4. Lo svincolo di ogni singola cauzione potrà avvenire, su richiesta della ditta lottizzante, nella misura del 50% solo dopo l'esecuzione ed il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere garantite, collaudo da effettuarsi a cura e spese della ditta lottizzante.
 5. Il restante 50% della cauzione verrà svincolato a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

6. Nella ipotesi che il Collaudo sia eseguito in più atti lo svincolo avverrà proporzionalmente a quanto effettivamente realizzato .

7. Qualora, scaduto il termine di validità della presente convenzione, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite e tutti gli altri impegni assunti con la presente risultassero inferiori all'80% di quanto previsto e dovuto, la ditta lottizzante perderà il diritto alla restituzione della cauzione

8. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione il Comune di Fucecchio potrà disporre delle garanzie stesse nel modo che riterrà 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.

ART. 12 – PERMESSI DI COSTRUIRE

1. La ditta lottizzante si obbliga per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare gli edifici all'interno dei singoli sub comparti dei quali si compone il presente piano attuativo secondo quanto previsto nelle tavole di progetto ed in conformità e con le modalità previste dalle N.T.A. allegata al piano attuativo.

2. La ditta lottizzante dichiara pertanto di essere nella piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per ogni singolo edificio da realizzare nell'ambito del Piano di Lottizzazione, in conformità delle prescrizioni di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e L.R. 3.1.2005 n. 5. 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.

3. I permessi di costruire verranno rilasciati dal Comune dopo la stipula della convenzione con la condizione che l'inizio dei lavori edili potrà avvenire solo dopo l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, o al massimo contemporaneamente, salvo quanto previsto al precedente art. 4 commi 3 e 4.
4. In tale ultima ipotesi di realizzazione per fasi, la ditta lottizzante si impegna a presentare in sede di richiesta di Permesso a Costruire il progetto esecutivo del lotto funzionale, nel rispetto del progetto esecutivo generale approvato e di quanto previsto al precedente art. 4 comma 4. Anche il lotto funzionale dovrà essere corredato dei pareri di tutti i gestori di pubblici servizi e validato dall'ufficio Realizzazione e Riuso OO.PP..
5. Nella realizzazione per fasi dovrà essere sempre garantito il rispetto delle volumetrie massime previste, come risulta dalla Tab. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione. Pertanto i Permessi di costruire relativi alla fase 3 saranno rilasciati fino ad una volumetria di mc. 15.560, cioè inferiore di mc. 3.340 rispetto al massimo costruibile. Tale volume residuo potrà essere rilasciato solo a seguito di dimostrazione che è stata demolita una analoga volumetria prevista nelle fasi successive.
6. Resta inteso che non potrà essere rilasciata o autocertificata l'autorizzazione di abitabilità e di uso dei locali per gli edifici ricadenti in ogni singolo sub-comparto se non quando la ditta lottizzante o chi per essa abbia adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al sub-comparto stesso ed al loro favorevole collaudo.
7. Il rilascio dei permessi di costruire sarà soggetto al pagamento dei contributi di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, che dovranno essere versati dal richiedente al momento del rilascio del permesso a costruire, nella misura stabilita, sulla base delle tabelle comunali vigenti ai sensi della legge regionale n° 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni.
8. 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.

9. Al rilascio dei permessi di costruire dovrà essere altresì versato il contributo di cui al precedente art. 6, nella misura di € 9,00 (Euro Nove/00) al metro cubo sull'intera volumetria oggetto del permesso stesso, salvo quanto previsto al comma 4 del precedente art. 6.

10. I contributi di cui ai precedenti commi 6 e 8 potranno essere versati in unica soluzione oppure in 4 rate semestrali. Il versamento dell'intero importo o la prima rata semestrale dovrà essere effettuato all'atto del rilascio del relativo permesso di costruire.

ART. 13 – ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

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

ART. 14 - ALIENAZIONE DELLE AREE

1. 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.

2. 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.

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

ART. 15 - DEROGHE ALLA CONVENZIONE E MODIFICAZIONE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

1. 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.

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

ART. 16 - REGIME FISCALE

1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della ditta lottizzante, che all'uopo richiede il trattamento fiscale di cui alla L. 666/43, se dovuto, oltre l'applicazione di altri eventuali benefici successivi, più favorevoli.

ART. 17 - IPOTECA LEGALE

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

ART. 18 – RICHIAMO A NORME DI LEGGE E REGOLAMENTI

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

Letto , confermato e sottoscritto

OPZIONE DECRETO SVILUPPO

Nell'ipotesi che la presente convenzione venga stipulata successivamente alla conversione in legge del Decreto-Legge 13 maggio 2011 n.70 e quindi della operatività delle modifiche all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il testo degli artt. 4 e seguenti dovrà essere modificato di conseguenza.