

COMUNE DI FUCECCHIO
(Città Metropolitana di Firenze)

**AGGIORNAMENTO CONVENZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO URBANISTICO
PA13 IN FUCECCHIO VIA DANTE**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____, nel mio studio.
Innanzi a me _____, notaio in _____ iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di _____ sono presenti:

- _____ dirigente del Settore 3 "Assetto del territorio e ambiente" del comune di Fucecchio, 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 Marmorata n.34, codice fiscale e numero di iscrizione 01252100480, nella qualità di cui sopra e di legale rappresentante del comune stesso, autorizzato a quest'atto con **Deliberazione del Consiglio Comunale** n. _____ del _____ che in copia si allega sotto la lettera **A (all.1)**

- società a responsabilità limitata "HIBISCUS S.R.L.", iscritta al R.E.A di Firenze al n.395488, con sede in Fucecchio, via Dante n.131, codice fiscale e numero di iscrizione 04805310150, partita IVA 03865680486, capitale sociale di Euro 10.400,00, interamente versato, in persona del suo amministratore unico e legale rappresentante che dichiara di essere autorizzato alla firma del presente atto con verbale dell'assemblea dei soci del _____

Dell'identità personale delle parti costituite che confermano i sopra dichiarati numeri di codice fiscale, io notaio sono certo.

Le parti mi chiedono di ricevere il presente atto col quale premettono, dichiarano e convengono quanto segue:

P R E M E S S O C H E

- a) il piano attuativo del comparto è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 14/11/2011 e convenzionato per fasi esecutive consecutive secondo lo schema di atto approvato con delibera n. 13 del 10 marzo 2014;
- b) la Convenzione Urbanistica di cui all'atto notaio Ruta Leonardo, rep. 132678/33651 è stata sottoscritta il 03.04.2014 reg. a Empoli il 17.04.2014 al n° 1993 Serie 1T e trascritta a Pisa il 17.04.2014 ai nn. 5885 Reg. Generale e 4373 di Reg. Particolare;
- c) il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione n. 22 in data 14 maggio 2015 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 in data 15 luglio 2015, conferma le previsioni del piano attuativo convenzionato e individua l'area in oggetto come zona "C2 interventi a prevalente destinazione residenziale soggetti a piano attuativo" (scheda progetto PA13) interna al perimetro degli insediamenti, come da **certificato di destinazione urbanistica** n. _____ del _____ che si allega al presente atto sotto la **lettera B (all.2)** _____;
- d) il soggetto attuatore ha formalmente presentato una nuova proposta progettuale del piano attuativo approvato, per quanto non ancora attuato dell'intervento originario, in funzione delle nuove condizioni economiche e di mercato, con una diversa articolazione dell'intervento attraverso la individuazione di nuovi sub comparti, una consistente riduzione di SUL, nuove tipologie edilizie e standard pubblici complessivi invariati come trasmesso, nella sua veste definitiva, al protocollo generale del Comune in data 30.12.2022 con prot. n. 49407, 49408 e 49410, e integrata in data 20.02.2023 con prot. n. 6598, e costituita dai seguenti documenti:
-Documentazione geologico-idraulica per gli aspetti di conformazione alle nuove fattibilità

E

COMUNE DI FUCECCHIO

Protocollo N.0008730/2023 del 06/03/2023

geologica, idraulica e sismica;

-Documentazione testuale costituita dalla relazione tecnico-descrittiva e dalla norma tecnica di attuazione;

-Elaborati grafici progettuali per la definizione dell'impianto urbanistico, delle tipologie insediabili, dei parametri dimensionali, dalle singole fasi di attuazione, delle opere pubbliche e degli standard minimi;

- Schema di convenzione per i nuovi rapporti tra soggetto attuatore ed amministrazione;

- Piano delle demolizioni dei fabbricati esistenti, in funzione delle singole fasi attuative;

- Garanzie fidejussorie in essere;

- Relazione sullo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione

- e) La proposta di variante ha tenuto conto delle mutate esigenze dell'A.C. in relazione alle aree di cessione per la nuova viabilità legata al progetto della Via Arginale, alla diversa localizzazione dell'area scolastica come indicato nella delibera di Giunta n. xxx del ;
- f) La variante proposta si configura come variante semplificata ai sensi dell'art. 112 comma 1 della L.65/2014, in quanto non comporta aumento della superficie edificabile, né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano, non prevede altezze maggiori degli edifici e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nel piano attuativo precedentemente approvato come indicato nella tabella sottostante:

Comparto PA13	Valori max RU scheda PA13	Piano Convenzionato	Variante 2022
SF – Sup. fondiaria	27.977,00 mq.	27.977,00 mq.	27.644,00 mq.
Strade	9.700,00 mq.	7.195,00 mq.	9.383,00 mq.
marciapiedi	(vedi strade)	2.505,00 mq.	2.869,00 mq.
Area scolastica	3.562,00 mq.	3.562,00 mq.	-----
Verde	6.385,00 mq.	6.412,00 mq.	7.690,00 mq (*a)
Parcheggi	7.499,00 mq.	7.499,00 mq.	7.078,00 mq.
Recupero torre BEA	67,00 mq.	67,00 mq.	67,00 mq.
Zona attrezzature	800 mq.	800,00 mq.(*b)	374,00 mq.
Area viabilità da cedere	-----	-----	1.025,00 mq.
TOT ST – Sup. territoriale	56.130,00 mq.	56.130,00 mq.	56.130,00 mq.
SUL – Sup. utile lorda	26.377,00 mq. (*c)	26.377,00 mq.	22.329,00 mq.(*d)
V - Volume		94.500,00 mc.	76.593,00 mc.
Standard complessivi	28.013,00 mq.	28.153,00 mq.	28.486,00 mq.
(*a) compresa pista ciclopedonale 1235,00 mq.	(*b) comprese aree esterne ora in cessione	(*c) Sul 25.119 + 1548 bonus 2° posto auto – 289 sociale	(*d) al netto di 264 mq. Attrezzature socio culturali

- g) Il soggetto attuatore ha presentato specifica perizia sullo **Stato di Consistenza** dell'attuazione del piano a firma del Geom. Federico Scarsello, costituita da relazione tecnica, computo metrico opere realizzate e elaborato grafico con individuazione dello stato di fatto che in copia si allega sotto la lettera **C (all.3)** da cui risulta la completa realizzazione e collaudo della fognatura comunale come indicato ai successivi articoli garantita con polizza Generali Spa n. 343376093 del 3.02.2014 e la realizzazione dell'80% delle opere di urbanizzazione relative alla prima fase di intervento garantite con Polizza Generali Spa n. 343376091 del 4.02.2014;
- h) Il soggetto attuatore risulta tuttora proprietario delle aree nel territorio del Comune di Fucecchio della superficie catastale complessiva di mq. 56.498 e **reale di mq. 56.130** (cinquantaseimilacentotrenta) invariata rispetto a quella del piano precedentemente

approvato, contraddistinte al catasto terreni nel foglio 60 particelle 112 di mq. 45, prato classe 2, R.D. Euro 0,09, R.A. Euro 0,05 - 173 di mq. 40, prato classe 2, R.D. Euro 0,08, R.A. Euro 0,04 - 748 di mq. 75, prato classe 2, R.D. Euro 0,15, R.A. Euro 0,08 - 75 ente urbano di mq. 730 senza rendita e classamento a partita 1 - 76 per porzione, ente urbano di mq. 41875 senza rendita e classamento a partita 1 - 85 per porzione, ente urbano di mq. 740 senza rendita e classamento a partita 1 - 86 per porzione, ente urbano di mq. 550 senza rendita e classamento a partita 1 - 582 ente urbano di mq.40 senza rendita e classamento a partita 1 - 622 ente urbano di mq.900 senza rendita e classamento a partita 1 - 764 ente urbano di mq.2250 senza rendita e classamento a partita 1 - 765 ente urbano di mq.25 senza rendita e classamento a partita 1 - 766 ente urbano di mq.60 senza rendita e classamento a partita 1 - 767 ente urbano di mq.60 senza rendita e classamento a partita 1

Su detti terreni insistono fabbricati rappresentati al catasto fabbricati del comune di Fucecchio

- in foglio 60 particelle 75 sub. 501, 75 sub. 502, - 85 sub. 502, - 76 sub. 578, 76 sub. 579, 76 sub. 580 graffata con la part. 85 sub. 503, 76 sub. 581 graffata con la particella 85 sub. 504; - 76 sub. 582, dalla particella 76 sub. 585 alla particella 76 sub. 594; dalla particelle 76 sub. 596 alla particella 76 sub. 598; dalla particelle 76 sub. 600 alla particella 76 sub. 603; dalla particella 76 sub. 605 alla particella 76 sub. 638, dalla particella 76 sub. 640 alla particella 76 sub. 641; part. 75 sub. 505 graffata con la part. 76 sub. 642; ed infine dalla particella 76 sub. 643 alla particella 76 sub. 646 e nel foglio 61 particelle 1060 (ex 1015) di mq. 10183 seminativo arborato classe 1, R.D. Euro 74,73 e R.A. Euro 39,44 come da frazionamento dell'11 giugno 2013 n. 169392.1/2013 (prot.n. FI0169392) - 888 di mq. 3, seminativo arborato classe 1, R.D. Euro 0,02 e R.A. Euro 0,01

- i) la Giunta Comunale, con deliberazione n. 189 del 23 luglio 2010 di approvazione della relazione conclusiva del processo di Valutazione Integrata, si è già espressa sulla non assoggettabilità alla procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), con una serie di prescrizioni da rispettare ed esplicitare negli elaborati e nelle norme tecniche del Piano di Lottizzazione, mantenute e riproposte nella variante in oggetto;
- j) La nuova proposta progettuale è suddivisa in quattro fasi consecutive descritte nel dettaglio negli elaborati sopra indicati i cui parametri sintetici sono di seguito riportati con indicazione delle destinazioni d'uso e delle opere di urbanizzazione relative:

FASE 0 - realizzata					
SF	SUL	Strade	Marciapiedi	Verde	P
1.360,00 mq.	788,00 mq. (1.788 mc.)	351,00	110,00	-----	88,00
Destinazioni d'uso	Residenziale				
	788 mq.				
FASE 1 – da realizzare – OO.UU 200.000,00 garanzia euro 495.000,00					
SF	SUL	strade	marciapiedi	Verde	P
9.620,00 mq.	6.270,00 mq. (14.600 mc.)	4.093,00	1.885,00	4259,00+1014,00	1.045,00
Destinazioni d'uso	Residenziale	Commerciale	Direzionale		
	5.160,00 mq.	387,00 mq.	723,00 mq.		
FASE 2- da realizzare - OO.UU 330.000,00 garanzia euro 495.000,00 + acquedotto 215.000,00 garanzia 280.000,00					
SF	SUL	strade	marciapiedi	Verde	Parcheggi
4.875,00 mq.	4.464,00 mq.	2.979,00	156,00	1.207,00	1.986,00
Destinazioni d'uso	Residenziale	Commerciale	Artigianale		

	254 mq.	800 mq. + 422 mq	2.988,00 mq.		
FASE 3 – da realizzare - OO.UU 480.000,00 garanzia euro 495.000,00 + garanzia 280.000,00 OO.UU.					
SF	SUL	strade	marciapiedi	Verde	Parcheggi
7.975,00 mq.	4.400,00 mq.	1.960	611,00	989,00 +221,00	2.349,00
Destinazioni d'uso	Residenziale				
	4.400,00 mq.				
FASE 4 – da realizzare - OO.UU 134.500,00 garanzia euro 280.000,00					
SF	SUL=6.407,00 mq	strade	marciapiedi	V	P
3.814,00 mq.	6.407,00 mq.	-----	107,00	-----	1.610,00
Destinazioni d'uso	Residenziale	Commerciale	Direzionale		
	4.086,00 mq + garage interrato 1.430 mq.	187,00	704,00		
TOTALI					
SF=27.644,00	SUL= 22.329,00	9.383,00	2.869,00	6.455,00 + 1235,00 pista	7.078,00

- k) la nuova proposta progettuale è stata favorevolmente valutata dalla commissione edilizia in data _____;
- l) la variante al piano attuativo PA13 è stata approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n _____ del _____, pubblicato sul BURT n. _____ del _____

TUTTO CIO PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue, dando atto che la presente convenzione sostituisce integralmente tutti i patti contenuti nella Convenzione di cui all'atto Ruta del 03.04.2014 citata in premessa di cui, fino alla sottoscrizione della presente, restano vigenti gli obblighi e gli impegni assunti:

ART. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano per complessivi mq. 56.130 di superficie territoriale e una corrispondente superficie utile lorda edificabile di mq 21.943,00 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;

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO

Al fine di dotare le aree assoggettate ad ogni singolo sub-comparto delle infrastrutture richieste per la edificazione dei lotti, si rendono necessarie le opere di urbanizzazione primaria di cui ai computi metrici estimativi allegati ai singoli sub compartimenti medesimi, opere di seguito indicate:

Sub-Comparto 0 (OO.UU realizzate all'80%) completamente per un importo di garanzia di euro 100.000,00 inserite nella polizza fase 1:

- a) Strade e marciapiedi, compresa la segnaletica per mq. 461,00;
- b) Spazi di sosta o di parcheggio per mq. 88,00;
- c) Fognature per ml. 155,00
- d) Rete idrica per ml. 68,00
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica per ml. 110,00
- f) Rete di distribuzione del gas per ml. 106,00

- g) Rete di distribuzione telefonica per ml. 0
- h) Rete pubblica illuminazione per ml. 0 (n. ---- punti luce)
- i) Spazi di verde attrezzato per mq. 0
- j) Pista ciclabile per mq. 0

Sub-Comparto 1 - opere da realizzare euro 200.000,00 (ex comparti 2 e 3) per un importo di garanzia di euro 495.000,00 da completare compresa fase 0

- a1)) Strade e marciapiedi, compresa la segnaletica per mq. 5.978,00;
- b1) Spazi di sosta o di parcheggio per mq. 1.045,00;
- c1) Fognature per ml. 1.912,00
- d1) Rete idrica per ml. 660,00
- e1) Rete di distribuzione dell'energia elettrica per ml. 1.950,00
- f1) Rete di distribuzione del gas per ml. 1.300,00
- g1) Rete di distribuzione telefonica per ml. 610,00
- h1) Rete pubblica illuminazione per ml. 633,00 (n. 23 punti luce)
- i1) Spazi di verde attrezzato per mq. 4.259,00
- j1) Pista ciclo pedonale per mq. 1.014,00
- k1) Recupero della "BEA" di mq. 67,00

Sub-Comparto 2 - opere da realizzare per un importo di garanzia di euro 495.000,00+ 280.000,00:

- a2) Strade e marciapiedi, compresa la segnaletica per mq. 3.135,00;
- b2) Spazi di sosta o di parcheggio per mq. 1.986,00;
- c2) Fognature per ml. 642,00
- d2) Rete idrica per ml. 110,00
- e2) Rete di distribuzione dell'energia elettrica per ml. 375,00
- f2) Rete di distribuzione del gas per ml. 220,00
- g2) Rete di distribuzione telefonica per ml. 270,00
- h2) Rete pubblica illuminazione per ml. 196,00 (n. 7 punti luce)
- i2) Spazi di verde attrezzato per mq. 1.207,00
- j2) Pista ciclabile per mq 0
- k2) Potenziamento rete idrica euro 220.000,00 a parte (Polizza 280.000,00)

Sub-Comparto 3 – opere da realizzare per un importo di garanzia di euro 495.000,00 + 280.000,00:

- a3) Strade e marciapiedi, compresa la segnaletica per mq. 2.571,00;
- b3) Spazi di sosta o di parcheggio per mq. 2.349,00;
- c3) Fognature per ml. 640,00
- d3) Rete idrica per ml. 300,00
- e3) Rete di distribuzione dell'energia elettrica per ml. 535,00
- f3) Rete di distribuzione del gas per ml. 412,00
- g3) Rete di distribuzione telefonica per ml. 240,00
- h3) Rete pubblica illuminazione per ml. 255,00 (n. 23 punti luce)
- i3) Spazi di verde attrezzato per mq. 989,00
- j3) Pista ciclabile per mq. 221,00

Sub-Comparto 4- opere da realizzare per un importo di garanzia di euro 280.000,00:

- a4) Strade e marciapiedi, compresa la segnaletica per mq. 107,00;
- b4) Spazi di sosta o di parcheggio per mq. 1.610,00;
- c4) Fognature per ml. 33,00
- d4) Rete idrica per ml. 100,00
- e4) Rete di distribuzione dell'energia elettrica per ml. 175,00
- f4) Rete di distribuzione del gas per ml. 110,00
- g4) Rete di distribuzione telefonica per ml. 100,00
- h4) Rete pubblica illuminazione per ml. 0

i4) Spazi di verde attrezzato per Mq. 0

j4) Pista ciclabile per Mq. 0

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

1. 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 stipula della prima convenzione oltre proroghe di legge le opere di urbanizzazione primaria, nonché quelle afferenti ai collegamenti dei servizi di rete 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 e indicate all'art. 2;

2. La ditta lottizzante si obbliga a realizzare il recupero strutturale e funzionale della torretta ("Bea") posta al centro della strada principale di lottizzazione di cui al sub comparto 1. Detta opera verrà costruita direttamente dalla ditta lottizzante e dovrà essere conforme, 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 esecutivo delle opere di urbanizzazioni.

3. La ditta lottizzante in ottemperanza all'obbligo alla cessione gratuita dell'area necessaria per la realizzazione della via arginale pari a mq. 1025,00, contestualmente alla stipula del presente atto cede a titolo gratuito e a propria cura e spese l'area in oggetto.

4. Inoltre, dando atto che la fognatura è stata già completata e collaudata, come esplicitamente indicato al successivo punto 7 dell'art. 10, la ditta lottizzante si obbliga a corrispondere, su richiesta del Gestore, il corrispettivo per la realizzazione delle seguenti opere:

- a. potenziamento ed estensione della rete idrica, così come indicato dal Gestore, per la fornitura alle future utenze dell'area di intervento;

5. In alternativa le opere di cui al precedente comma 4, su esplicita autorizzazione del Gestore e previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale, potranno essere realizzate a cura e spese 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.

6. La ditta lottizzante si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati 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.

7. 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 installare il cantiere su aree destinate a infrastrutture. L'eventuale possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale per eccezionali motivi.

8. Nella suddivisione in sub comparti, in conformità a quanto risultante dal progetto approvato, si

precisa che ciascuna fase è correlata alla realizzazione di sub-Comparti dell'intervento edilizio e che non si procederà ad autorizzare l'esecuzione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione previsti nelle fasi successive se non risultano preventivamente collaudate le opere di urbanizzazione inserite nella fase precedente.

E' tuttavia possibile anticipare gli interventi relativi alle fasi successive anche prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione relative alle fasi precedenti, anche se non collaudate integralmente o parzialmente, previa presentazione della copertura fidejussoria relativa alla nuova fase maggiorata dell'importo delle opere di urbanizzazione ancora da completare nella fase in corso, su conforme parere dell'Ufficio tecnico.

9. Le strade di comparto e le aree a verde e parcheggi rimaste eventualmente di proprietà privata ma destinate ad uso pubblico si considereranno assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati, ovvero lottizzandi, circonvicini, quando ciò sia reso necessario e opportuno dalla rete stradale di cui allo 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.

10. Verificandosi l'attuazione in tempi successivi, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno dei singoli sub comparti 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.

11. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relativo al sub comparto 1, 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.

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

ART. 4 – 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 per ogni sub comparto.

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.

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 di

ogni singolo sub comparto.

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. 5 – CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La ditta lottizzante si obbliga, per sè 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. X, di cui mq. X per la viabilità, mq. X per i parcheggi, mq. X per il verde pubblico, nonché gli impianti e tutti i servizi (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione del gas, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di uso pubblico, di cui all'art. 3 del presente atto), secondo lo stato di realizzazione di ogni singolo sub comparto, dietro sua richiesta, 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.

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, 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 – AREE PRIVATE CON VINCOLO DI USO PUBBLICO

Per le opere individuate private di uso pubblico, la ditta lottizzante, con il presente atto, si impegna a costituire apposita servitù di uso pubblico delle stesse opere mentre resterà la titolarità della proprietà in capo al privato con oneri di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, a completo proprio carico.

A garanzia della corretta gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, in capo alla proprietà privata è fatto obbligo 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.

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 (rivedere per le competenze).

ART. 7 – 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. _____, 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. 8 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 nuova configurazione della Via Arginale, nella misura di Euro 9,00 (nove Euro e zero centesimi) al metro cubo, calcolato sull'intera volumetria urbanistica dimensionata nell'intero Piano, comprese quelle degli edifici oggetto di recupero, pari a **complessivi € 666.903,00** al netto di quanto già versato così come indicato nella relazione sullo stato di attuazione e consistenza del piano.

Tale contributo, calcolato sulla volumetria del comparto, sarà corrisposto in modo proporzionale alle volumetrie autorizzate con i singoli permessi a costruire di ogni comparto con le stesse modalità degli oneri di urbanizzazione secondaria e finalizzato alle opere pubbliche sopra indicate.

Tale contributo è calcolato ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150, art. 28 comma 5 numero 2 "... 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.

ART. 9 – PIANO DELLE DEMOLIZIONI

La ditta lottizzante si impegna ad attuare il piano delle demolizioni come approvato dal piano attuativo contestualmente alla realizzazione degli interventi previsti per ogni singolo sub-comparto garantendo pertanto un adeguato equilibrio tra i volumi realizzati ed i volumi demoliti.

ART. 10 CAUZIONE

1. A garanzia della esecuzione puntuale ed a regola d'arte delle opere di urbanizzazione più volte menzionate, a pena di risoluzione della presente convenzione, la ditta lottizzante si impegna a rilasciare, in favore dell'Amministrazione Comunale fidejussioni bancarie o assicurative, per l'importo complessivo di **€ 2.325.000,00** per OO.UU. e potenziamento acquedotto ed **€ 666.903,00** per contributo rapportato ai mc. eseguiti finalizzato all'esecuzione della viabilità alternativa per un totale di 2.991.903,00.

2. La ditta lottizzante ha facoltà di suddividere le garanzie finanziarie limitatamente ad ogni sub comparto, fermo restando che non si procederà ad autorizzare l'esecuzione degli interventi edilizi previsti nelle fasi successive se non risultano preventivamente collaudate le opere di urbanizzazione della fase precedente

3. 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.

4. Tutte le garanzie 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 per ogni sub comparto, 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 nel sub comparto.

5. 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.

Qualora, scaduto il termine di validità della presente convenzione, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite nel sub-comparto in corso di realizzazione, non risultassero ultimate, per ritardi non imputabili al lottizzante, lo stesso lottizzante si obbliga ad eseguirle comunque nel termine massimo di sei mesi dalla data di scadenza della Convenzione. In difetto la Ditta Lottizzante perderà il diritto alla restituzione della cauzione.

Analogamente, ed in conformità a quanto determinato al precedente art. 8, sarà versato il contributo inerente le volumetrie del medesimo sub-comparto ancorchè non ancora autorizzate, negli stessi termini temporali di cui sopra e in difetto la Ditta Lottizzante perderà il diritto alla restituzione della quota corrispondente della relativa 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.

6. A tale proposito, alla sottoscrizione della presente convenzione, la ditta lottizzante ha costituito le seguenti garanzie per il completamento del sub comparto 0 e l'attuazione del sub comparto 1:

- a) **Polizza di € 495.000,00** corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione primaria maggiorato del 30%, relative in questa fase al completamento delle opere di urbanizzazione del comparto 0 e del comparto 1 e valida anche per i successivi 3 comparti compresa la realizzazione del potenziamento della rete idrica e recupero della torre BEA per un totale di garanzia pari ad euro 1.980.000,00 Per la fase 2 il lottizzante si obbliga a rinnovare la polizza di euro 495.000,00 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto e a rilasciare nuova **polizza fideiussoria di euro 280.000,00** a garanzia della corretta esecuzione delle opere per implementazione dell'acquedotto, delle spese tecniche relative con maggiorazione del 30%;
- b) Per la fase 3 il lottizzante si obbliga a rinnovare la polizza di euro 495.000,00 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto e a trasformare la **polizza fideiussoria di euro 280.000,00** in garanzia della corretta esecuzione delle ulteriori opere di urbanizzazione previste nel comparto con maggiorazione del 30%;
- c) Per la fase 4 il lottizzante si obbliga a rinnovare la polizza di euro 280.000,00 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto.

Contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione il lottizzante presenta ulteriore specifica **Polizza fideiussoria di €. 666.903,00** corrispondente al contributo per la viabilità alternativa commisurato alla volumetria complessiva del piano.

7. Si dà atto che al momento della sottoscrizione del presente atto in merito a quanto ivi contenuto ed alle risultanze della relazione sullo stato di consistenza delle opere di urbanizzazione realizzate può essere svincolata la polizza fideiussoria 343376093 di euro 390.000,00 relativa alla realizzazione della fognatura, mentre non sarà ridotta del 50% la polizza 343376091 di euro 495.000,00 complessivi relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione della fase 1 indicata nella convenzione originaria;

7. L'importo delle fidejussioni relative ai sub-comparti 2, 3 e 4, predeterminato in base i singoli computi metri estimativi allegati al piano di comparto, saranno aggiornati con i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione di ogni singolo sub comparto e costituite in allegato

ART. 11 – 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 presente convenzione per i sub comparti 1 e 2 e successivamente alla stipula dell'atto d'obbligo per i successivi sub comparti, 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. 2;

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, alla cessione delle stesse e delle relative aree per ogni singolo sub comparto.

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 per ogni singolo sub comparto

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.

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 stimate nel computo metrico allegato al P.C. delle OO.UU risulti inferiore alle opere eseguite e collaudate e quindi 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.

ART. 12 – 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. 13 - 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. 14 - 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. 15 – 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. 16 - IPOTECA LEGALE

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

ART. 17 – 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.

A (all.1) Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____

B (all.2) Certificato di destinazione urbanistica n. _____ del _____

C (all.3) Stato di Consistenza Geom. Federico Scarsello, costituita da relazione tecnica, computo metrico opere realizzate e elaborato grafico