

Convenzione urbanistica

REPUBBLICA ITALIANA

Il tredici maggio duemilaotto, in Cecina, nel mio studio, in corso Matteotti 215.

Innanzi a me, dottor Francesco Paolo Tamma, notaio in Cecina, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Livorno, <>>

si sono costituiti i signori:

<-

>non in

proprio, ma quale

ove per la carica domicilia,
Codice Fiscale autorizzato al presente atto ai
sensi dell'articolo 107 comma 3 lettera c) del D.Lgs. 18 ago-
sto 2000 n. 267 e dell'articolo 34 del vigente statuto comuna-

le e

<-

non in pro-

prio, ma quale amministratore unico della società:

*

ove per la carica domicilia, capitale sociale Euro
45.000,00, versato euro 11.250,00, codice fiscale e numero

d'iscrizione del registro delle imprese di Livor-

no.>

<Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono

certo,

premettono che>

la società _____ è proprietaria del terreno in

Cecina, località Collemezzano, via Gorizia, con sovrastanti un

capannone ex _____ ed un fabbricato denominato _____

_____, ad uso di abitazione e locali agricoli;

il tutto censito:

nel catasto dei terreni, al foglio 11 particelle 55 - 157 -

158 - 287 - 288 - 289 - 290 - 291 - 293 - 294 - 295

e nel catasto dei fabbricati, al foglio 11, particella 165,

Sub 2 - 3 - 4 e particella 238, Sub 602 - 603;

- il terreno di cui sopra è inserito nel vigente Regolamento

Urbanistico del Comune di Cecina e le destinazioni d'uso qua-

lificate nella scheda "d59";

- che la società _____ ha presentato in data 12

giugno 2007 prot. n°16783 il progetto edilizio relativo ai la-

vori di sostituzione edilizia per la realizzazione di un al-

bergo resort, C.A.V. ed orto botanico;

- l'Azienda _____ di _____ ha for-

malizzato il nulla osta n° 137/2007 con prescrizioni e la Com-

missione Edilizia ha espresso nella seduta del 15 ottobre 2007

- verbale n. 1 - parere favorevole;

- l'istruttoria effettuata dal Responsabile Unico del procedi-

mento, propedeutica al rilascio del permesso di costruire, ha

avuto positiva esitazione;

- il Regolamento Urbanistico vigente subordina, nella fatti-

specie, il rilascio del permesso di costruire alla stipula di

apposita convenzione;

- con atto giuntale n. 56 del 18 aprile 2008, dichiarato immediatamente eseguibile, è stato approvato il relativo schema convenzionale;

tutto ciò premesso:

tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.

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

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha per oggetto la realizzazione di un centro benessere attraverso il recupero della volumetria esistente, previsto dalla Scheda Urbanistica d59, in conformità ai contenuti del progetto presentato, nel rispetto delle modalità e disciplina di cui al successivo art. 2, nonché l'assunzione degli obblighi connessi alla realizzazione delle opere di cui al successivo art. 3, concretizzanti una fattispecie realizzativa diretta di opera pubblica.

Art. 2 -DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI INTERNI AL COMPARTO

La società si impegna a:

a - utilizzare, per le piscine e l'irrigazione dei giardini e dell'orto botanico esclusivamente l'acqua del pozzo artesiano esistente e non quella dell'acquedotto;

b - realizzare un impianto di recupero delle acque piovane con una vasca di almeno cento metri cubi da utilizzare sia per

l'antincendio sia per l'irrigazione;

c- porre in opera pannelli solari per la produzione di acqua calda;

d - porre in opera almeno quattromila metri quadri di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

La società come sopra rappresentata si impegna a non modificare le destinazioni d'uso per un periodo non inferiore a venti anni.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

La società proprietaria degli immobili, titolare del permesso a costruire, si impegna a realizzare entro i termini di validità del titolo abilitativo i seguenti interventi a sua cura e spese:

1. Realizzazione di una pista ciclabile della larghezza di metri due virgola cinquanta, il cui particolare costruttivo è allegato al progetto generale, lungo tutto il fronte della proprietà della società attestante su via Gorizia, e piantumazione della stessa via a partire dall'incrocio con la S.S. 68.

2. Realizzazione delle opere di innesto di via Gorizia sulla S.S. 68, conformemente al progetto elaborato dalla società, provvisto dei prescritti pareri ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

3. Realizzazione di una strada di accesso alla proprietà comunale, posta in prossimità del terreno acquistato e distinta al

4. Realizzazione di un nuovo pozzo in terreno da cedere all'Ente gestore del pubblico acquedotto nell'area di intersezione tra via Gorizia e la strada di accesso al torrente Acquerta, con fornitura e posa in opera di doppia tubazione (una di adduzione e una di distribuzione di cui al progetto esecutivo elaborato dall'Ente gestore) che dal nuovo pozzo, lungo via Gorizia, raggiunge la centrale posta su via Tronto. La direzione dei lavori sarà a carico dell'Ente gestore il pubblico acquedotto.

L'importo complessivo dei suddetti interventi è stimato in circa euro centoventimila virgola zero zero. L'amministrazione comunale è facoltizzata, a disporre in alternativa, o in aggiunta, variazioni o modificazioni agli interventi, comunque rientranti nell'importo complessivo di euro centoventimila virgola zero zero.

Qualora l'importo delle opere desunte dalla progettazione esecutiva, per variazioni qualitative, quantitative eccetera delle opere di urbanizzazione previste dal progetto definitivo e/o a seguito di prescrizioni dei vari Enti Gestori, risultasse superiore, la società ne assume, comunque, a suo carico l'intero onere, impegnandosi altresì ad integrare ed adeguare tempestivamente le garanzie fideiussorie alle nuove risultanze.

Restano comunque a carico della proprietà eventuali variazioni.

di opere e spese (più cinque per cento), che in corso d'opera

si rendessero necessarie alla migliore realizzazione degli interventi definiti dal Settore OO.PP del Comune o da altri Enti Gestori di servizi.

La proprietà si impegna altresì:

- a corrispondere al Comune di Cecina, l'indennità di espro-

prio per acquisire le eventuali porzioni di terreno privato necessarie alla realizzazione degli interventi connessi alla

mobilità urbana previsti nel progetto definitivo, salvo even-

tuali maggiori oneri che dovessero rendersi necessari per la

completa definizione della pratica espropriativa anche a se-

guito di eventuali contestazioni che potessero insorgere alla

definizione della medesima;

- a mantenere e manutene in ottimo stato tutte le opere di

urbanizzazione realizzate sino al momento della cessione al

Comune di Cecina ed agli altri soggetti.

L'esecuzione delle opere sarà subordinata alla nomina, da par-

te della proprietà, del Direttore dei Lavori, che dovrà avere

la competenza tecnica necessaria ai sensi delle vigenti norma-

tive che regolano l'attività professionale. Il Direttore dei

Lavori dovrà comunicare al Settore Opere Pubbliche del Comune

formalmente il nominativo dell'impresa appaltatrice delle ope-

re di urbanizzazione.

Unitamente alla comunicazione del nominativo, dovranno essere

prodotti i documenti attestanti l'idoneità tecnica per la ca-

categoria e gli importi relativi alla esecuzione dei lavori, in analogia con quanto previsto dalla vigente normativa in materia di OO.PP. che qui si intende richiamata.

Nel caso in cui la ditta appaltatrice, intenda avvalersi della facoltà del subappalto, dovranno essere comunicati i nominativi di tali ditte e conseguita la relativa autorizzazione.

Compete al Direttore dei Lavori delle Opere di Urbanizzazione, la verifica del rispetto di quanto sopra, compreso l'inoltro al Settore OO.PP del Comune della documentazione.

Varianti in corso d'opera potranno essere assentite con le seguenti modalità:

- relazione illustrativa del direttore dei lavori, esaustiva delle motivazioni che sottintendono alla variante; elaborati grafici e computi metrici modificati con comparazione rispetto alle previsioni della perizia del progetto esecutivo;
- dichiarazione attestante che sotto il profilo tecnico ed economico, qualora questo determini variazioni in maggiorazione rispetto alla perizia originaria, la proprietà si impegna a dare corso alle opere in variante, senza nulla pretendere;
- varianti migliorative potranno essere eventualmente richieste dal Dirigente Sett. OO.PP. del Comune, o dai Soggetti Gestori dei servizi a rete, che in tale caso dovranno avanzare formale richiesta motivata al Direttore dei Lavori, nel rispetto del procedimento in precedenza illustrato;
- sulla proposta di variante, corredata della documentazione

occorrente, e dei pareri necessari, in analogia a quanto stabilito per il progetto definitivo, il R.U.P. dell'Urbanistica

acquisirà i necessari indirizzi dell'Amministrazione Comunale da esplicitarsi mediante atto di competenza della Giunta;

- ad avvenuta ultimazione delle opere nel suo complesso, sarà provveduto a cura del R.U.P. dell'urbanistica d'intesa con il

Settore Opere Pubbliche ad effettuare una ricognizione delle eventuali varianti apportate, finalizzata al materiale raccor-

do tra le originarie previsioni e quelle effettivamente realizzate, da recepire quale integrazione dell'atto pubblico di

convenzione urbanistica che la società si impegna fino da ora a sottoscrivere nelle forme di legge;

- riduzioni delle garanzie finanziarie che assistono la realizzazione delle opere potranno essere effettuate con le seguenti modalità:

richiesta del Direttore dei Lavori unitamente documentazione

atta a determinare la reale consistenza delle opere realizzate;

relazione e verifica da parte dei Soggetti Gestori e del Dirigente del Sett. OO.PP nei limiti delle rispettive competenze,

attestante che le opere eseguite sono conformi alle specifiche

tecniche richieste e alle somme periziate.

Sulla base del procedimento descritto il R.U.P. dell'Urbanistica procede ad autorizzare la riduzione richiesta.

- Collaudi delle opere realizzate, redatti da collaudatori no-

minati dal Comune e compensati dal concessionario, unitamente alle certificazioni di conformità rilasciate dai Soggetti Gestori saranno prodotti a cura del Direttore dei Lavori al Dirigente del Settore Opere Pubbliche prima dello svincolo dell'ultima rata delle garanzie prestate. Dette opere, secondo quanto risulta dal computo metrico estimativo verranno realizzate direttamente dal concessionario in conformità a modalità caratteristiche dimensionali e costruttive risultanti dal progetto esecutivo

ART. 4 - GARANZIE

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal titolare del permesso a costruire con la presente convenzione è stata prodotta polizza fideiussoria T178/ 00A0049735 in data 23 aprile 2008 rilasciata dalla Toro Assicurazioni a favore del Comune di Cecina, corrispondente al cento per cento del costo complessivo stimato per la realizzazione degli interventi all'art. 3, comprensivo di IVA.

Si da atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

La detta fideiussione potrà essere sostituita da cauzione di uguale ammontare.

ART. 5 - INADEMPIENZA

In caso di inadempienza da parte del concessionario, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori, nonché procedere in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di giorni quindici.

ART. 6 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Per le controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità, all'interpretazione, all'entità, alla esecuzione delle opere, eccetera della presente convenzione, è competente in via esclusiva il foro di Livorno.

ART. 7 - TRASCRIZIONI E SPESE

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli. Le spese del presente atto e sue conseguenze sono a carico del concessionario che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia e specialmente quelle previste dal D.P.R. 26 ottobre 1972 n° 633.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto, nessuna esclusa, faranno carico al concessionario stesso e/o suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo. Richiesto, ho formato il presente atto che, dattiloscritto da persona di mia fiducia e in piccola parte scritto da me notaio, occupa di tre fogli dieci facciate e quanto di questa sin qui è viene da me letto ai comparenti, che l'approvano e lo sottoscrivono, insieme a me notaio, alle ore undici e venti minuti primi, sulla undicesima facciata.

Firmato:

