

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO "Le Bugne" – UTOE 2A1c Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione produttiva.

L'anno duemilaventi, addì _____ del mese di _____ (____), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. _____, Segretario Comunale del Comune di Bibbona, autorizzato dalla legge a rogare atti in cui l'Ente è parte ai sensi dell'art.97, comma 4 lettera c), del D. Lgs. 267/00, sono costituiti, in assenza di testi omini, avendovi di comune accordo fra loro e con il mio consenso, rinunciato, i Signori:

- 1) _____, nato a _____ il _____ C.F.: _____, in qualità di Responsabile Area 3 "Area Tecnica e Suap" del Comune di Bibbona, domiciliato per l'incarico presso la sede comunale, in P.zza C. Colombo n. 1, il quale dichiara di agire in nome e per conto dell'amministrazione Comunale che rappresenta, P.IVA 00286130497, nell'abito dell'incarico conferito con Provvedimento Sindacale n. 3 del 04.01.2022;
- 2) _____ nato a _____ il _____ C.F.: _____, legale rappresentante della Soc. _____, con sede a Cecina in Via _____ P.IVA: _____, in qualità di proprietario dell'area e dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di Bibbona, (provincia di Livorno) individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbona (LI) al Foglio n. 10, particella n. 233, sub. 601 e posto in Strada Vicinale di valicandoli snc;

PREMESSO

- A) che il recuperante ha presentato a questo Comune apposita istanza pervenuta in data 31.01.2019 con nota prot. n. 1026, classificata al numero di pratica 23/2019, del registro delle pratiche edilizie relative all'anno 2019, tesa all'approvazione di un Piano di Recupero da attuare sull'immobile di sua proprietà e avente ad oggetto: "Sostituzione edilizia di immobile esistente e con contestuale cambio di destinazione d'uso in residenza";
- B) che il sopraindicato recuperante dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- C) che l'immobile di cui alla convenzione è censito al C.U. del Comune di Bibbona al Foglio 10 particella 263 con superficie catastale 6.940 mq ed è classificata all'UTOE 2A1c "Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione produttiva" di cui all'art. 27.8 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico;
- D) che l'immobile oggetto del presente Piano di Recupero ha una consistenza pari a mq. 429,44 di superficie coperta e volume di mc. 2.072,04;
- E) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29.06.2001 ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. 16.01.1995 n. 5 e s.m., divenuto efficace dal 12.09.2001 (data pubblicazione sul BURT), da ultimo modificato con la variante parziale 2010 contestuale alla variante parziale 2010 al RU approvata con deliberazione consiliare n. 08 del 29.04.2011 è stato approvato il Piano Strutturale;
- F) che con Deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Bibbona (comune capofila) n. 220 del 28.12.2016 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Bibbona e Casale Marittimo ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e contestualmente è stata avviata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 7 della L.R.T 10/2010 e s.m.i.;
- G) che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 27.06.2003, ai sensi della Legge Regionale 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche, ed in particolare del comma 6 dell'art. 28 e dei commi 6 e 7 dell'art. 30 della stessa e lo stesso è divenuto efficace dal 20.08.2003 (data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di avvenuta approvazione del Piano) ed in ultimo modificato con la variante quinquennale al Regolamento Urbanistico che, concretamente ha condotto alla formazione del Terzo Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona è stato approvato il regolamento Urbanistico con i seguenti atti:
- delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 22.12.2015;
 - delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 19.12.2016;

- delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 30.03.2018;

H) che, sull'area non gravano vincoli di natura: idrogeologica, ambientale, paesaggistica, storico architettonica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di recupero o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

I) che il riutilizzo dell'immobile è subordinato all' approvazione del Piano di Recupero;

J) che il progetto del Piano di Recupero redatto dall'Ingegnere Gracci Andrea con Studio in Via dell'Industria a San Pietro in Palazzi - Cecina - è costituito da tavole ed allegati come di seguito specificati :

- Relazione Tecnica generale;
- Relazione Tecnica sostitutiva;
- Norme Tecniche di attuazione;
- Dichiarazione adattabilità e accessibilità tecnico incaricato;
- Condizioni alla trasformazione;
- Estratto di mappa;
- Conformità ai requisiti igienico-sanitari;
- Dichiarazione Valutazione Impatto Ambientale;
- Dichiarazione fasce di rispetto;
- Relazione illustrativa di cui all'art. 109 lett. d) della L.R.T. 65/14;
- Elaborato relativo alla disciplina tecnica di cui all'art. 119 c. 4 della L.R.T. 65/14;
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
- Documentazione fotografica;
- Tav. 00 – Piante e prospetti
- Tav. 01 bis – planimetria generale;
- Tav. 02 – prospetto angolo sud-ovest – piante e sezioni unità immobiliare tipo;
- Tav. 03 – planimetria blocchi abitativi – calcolo parametri urbanistici;
- Tav. 04 – inquadramento;
- Tav. 05 – approvvigionamento acque meteoriche – schema di scarico acque reflue;
- Tav. 06 – approvvigionamento elettrico, telefonico, distanza edificato dai confini;
- Tav. 07 – scavi e riporti;
- Tav. 08 – immagini foto realistiche;
- Valutazione di clima acustico per la realizzazione di residenze a seguito di sostituzione edilizia,
- Schema di convenzione;
- Indagini geologico tecniche di supporto al Piano di Recupero.

VISTI

A) La domanda di approvazione del Piano di Recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo del Comune al n. 1026 del 31.01.2019 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 23/2019;

B) La deliberazione del Consiglio Comunale n. del, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di Recupero;

C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano di recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

D) La deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Recupero ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DEFINIZIONI

1.1 Le parti si danno atto che nella presente convenzione le seguenti definizioni hanno il significato indicato di seguito a ciascuna di esse:

_ Comune: il Comune di Bibbona;

- _ Recuperante: (.....);
- _ Convenzione: la presente convenzione;
- _ Piano di Recupero: Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n° 65 approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n° del

ART. 2 - OBBLIGO GENERALE

- 2.1 Il recuperante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione;
- 2.2 Il recuperante si impegna per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare interventi previsti dal Piano di Recupero approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. Del.... e secondo i progetti che dovranno essere sottoposti all'esame dei competenti uffici comunali e soggetti alle condizioni contenute nei relativi atti abilitativi.

ART. 3 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 3.1 Il recuperante è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal recuperante con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo;
- 3.2 In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal recuperante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione;
- 3.3 La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

- 4.1 Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano di Recupero, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione;
- 4.2 La presente convenzione ha la durata di 10 (dieci) anni che decorrono
- 4.3 L'esecuzione del Piano di Recupero dovrà avvenire entro dieci (10) anni decorrenti da; il Comune, nella futura attività urbanistica, terrà adeguatamente conto, nel periodo di validità sopra precisato, dei diritti vantati dal recuperante alla conservazione della disciplina urbanistica introdotta dal Piano di Recupero e di quanto previsto dalla presente convenzione.

ART. 5 – OBBLIGHI

- 5.1 Il recuperante si impegna:
 1. a garantire la dotazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 in relazione alle funzioni ammesse; l'ubicazione e l'articolazione degli spazi dovrà contribuire alla riqualificazione formale e funzionale dell'area cui il comparto è inserito;
 2. a fare sì che la superficie dell'unità immobiliare residenziale abbia una Superficie Utile non inferiore a 60 mq, come indicato all'art. 28.2 delle N.T.A. vigenti, e che la stessa sia costituita da almeno una cucina o di un punto di cotture di superficie non inferiore a mq. 3,50 e di un bagno di larghezza non inferiore a ml. 1,50 e con una superficie netta non inferiore a mq.

4,00. Inoltre ogni alloggio dovrà prevedere la presenza di un locale ripostiglio di superficie non inferiore a 2,00 mq.;

3. ad assicurare la riqualificazione strutturale ed energetica del tessuto edilizio, nel rispetto della normativa vigente e delle seguenti prescrizioni; le nuove unità immobiliari dovranno garantire minimo il requisito di Classe "A" ai sensi del D. Lgs 192/05 e del D.lgs 311/06 e succ. modifiche e int. nonché il miglioramento delle prestazioni ambientali dell'organismo edilizio secondo quanto previsto dalle Linee guida regionali per l'edilizia sostenibile;
4. al rispetto della destinazione residenziale dell'immobile e si impegna a non variarla per tutta la durata della presente convenzione;
5. a predisporre i progetti relativi al fabbricato, entro e non oltre sei (6) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, dotati di completezza tecnica, giuridica ed amministrativa finalizzata alla formazione dell'atto abilitativo;
6. ad inoltrare istanza di eventuali e necessari pareri secondo le modalità previste dalle leggi e regolamenti vigenti all'atto di presentazione presso gli enti preposti;
7. a realizzare l'intervento previsto nel Piano di Recupero entro tre anni dalla data di Comunicazione d'inizio lavori relativa al Permesso di Costruire rilasciato, che comunque deve avvenire entro un anno dal rilascio del predetto Permesso di Costruire; qualora i lavori non vengano ultimati nei termini, l'interessato deve presentare una nuova richiesta concernente la parte non ultimata;
8. a corrispondere al momento del rilascio del Permesso di Costruire o altro atto abilitativo previsto dalle vigenti norme, gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e del relativo Costo di Costruzione, i cui importi saranno determinati al momento della presentazione dell'atto abilitativo sulla base dei valori vigenti al momento della presentazione dello stesso;
9. ad introdurre le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione negli atti di vendita del fabbricato oggetto del Piano di Recupero.

ART. 6 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- 6.1 Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il recuperante può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo;
- 6.2 L'efficacia dei Permessi di Costruire rilasciati ai sensi della L.R.T. 65/14 e ss.mm.ii., è subordinata al pagamento dei contributi di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e all'art. 183 della L.R.T. 65/14, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

ART. 7 - VARIANTI

- 7.1 E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modifiche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di recupero, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti;
- 7.2 Le variazioni sostanziali eccedenti le ipotesi di cui al precedente punto, dovranno essere oggetto di nuovo Piano di Recupero in variante, che seguirà la procedura di approvazione prevista dalla L.R.T. 65/14 e ss.m.ii;
- 7.3 Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 8 – Caratteristiche tipologiche e costruttive

8.1 L'edificio oggetto del Piano di Recupero dovrà possedere le caratteristiche costruttive e tipologiche corrispondenti :

- alle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente al momento della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire;
- al Regolamento Edilizio Comunale;
- alle disposizioni contenute nelle Leggi e provvedimenti Nazionali e Regionali concernenti il tipo di intervento oggetto della presente convenzione.

Sono comunque da intendersi vincolanti: la destinazione d'uso, le tipologie e metodologie di intervento riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero; tali caratteristiche saranno più esplicitamente definite in sede di presentazione degli atti abilitativi.

ART. 9 – GARANZIE

La garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal recuperante con la presente convenzione è stata prodotta mediante la consegna di idonea polizza fideiussoria di importo €., relativo alla spesa da sostenere per rendere l'area idonea all'intervento previsto nel Piano di Recupero.

ART. 10 – INADEMPIENZE

In caso di inadempienza da parte del recuperante ad una qualsiasi delle clausole delle presente convenzione, il Comune previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi di Costruire nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché a procedere in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di giorni quindici.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso mal Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio dei Permessi di Costruire.

ART. 11 – CLAUSOLA ARBITRALE

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sull'entità e sulla esecuzione delle opere, saranno decise dal giudice competente del Tribunale di Livorno, a norma delle disposizioni del c.p.c.

ART. 12 – TRASCRIZIONE E SPESE

La presente convenzione sarà registrata e trascritta integralmente in tutti i suoi articoli a cura dell'Ufficiale rogante esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico dei lottizzanti che le accettano e chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia e specialmente quelle previste dal D.P.R. 26.10.1972 n. 633.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio della polizza assicurativa fideiussoria di garanzia indicate nell'art. 9, sono a carico del recuperante.

DICHIARAZIONE FINALE

Richiesto, io Segretario Comunale, ho ricevuto il presente atto da me reso noto mediante lettura fattane alle parti che, a mia domande, lo riconoscono conforme alla loro volontà e pertanto insieme a me lo sottoscrivono, apponendo le firme, previa constatazione che l'atto stesso, dattiloscritto da persona di mia fiducia, consta di n. Pagine interamente scritte e quanto fin qui della presente pagina di carta debitamente resa legale.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Recuperante

per il Comune