

Allegato 20



SCHEMA ATTO DI CONVENZIONE PER PIANI ATTUATIVI DI CUI AL PIANO COMPLESSO D' INTERVENTO APPROVATO CON DELIBERA DEL C.C. N. 18 DEL 14/03/2011.

(ART. 18 D.P.R. 06 GIUGNO 2001 N. 380, ART. 123 DELLA L.R. 03 GENNAIO 2005 N. 1)

L'anno Duemilatredici, il giorno _____ del mese di _____ in Forte dei Marmi, nella sede Comunale, avanti a me Dr. Sortino Sergio Camillo, Segretario Generale del Comune di Forte dei Marmi, si sono costituiti:

- il signor nato a il residente in via n..... il quale interviene al presente atto nella sua qualità di proprietario/titolare della (C.F. Partita IVA.....) con sede in

- e l'Ing.Gabriele Borri nato a Viareggio (LU) il

il quale interviene al presente atto in nome e per conto del Comune di Forte dei Marmi (Codice Fiscale e Partita IVA 00138080460) ai sensi delle vigenti norme legislative e statuarie, nella sua qualità di Dirigente del Settore Tecnico;

PREMESSO

- che le previsioni del Piano Complesso d' Intervento approvato con Deliberazione C.C. n. 18 del 14/03/2011, hanno individuato gli Ambiti di Trasformazione Urbana da destinare ad insediamenti di edilizia residenziale convenzionata, edilizia ordinaria, opere pubbliche, cessione di aree e realizzazione opere di urbanizzazione, disciplinate nel presente caso dalle N.T.A. , Allegato 1 e Allegato 4;
- che i Sigg.ri che intervengono al presente atto, sono proprietari, ciascuno pro-quota, dei terreni all'interno dell' Ambito di Trasformazione Urbana catastalmente censiti al N.C.T. al Foglio particelle n.;
- che con nota in data prot. n. i Sigg.ri nella loro qualità di comproprietari hanno presentato il Piano Attuativo relativo all' Ambito di Trasformazione Urbana AT3 Comparto AT3-B ;
- che con deliberazione G.C. n. 17 del 31/01/2012. è stato approvato lo schema della presente convenzione redatto come indicato al punto E) dell'Allegato 4 del Piano Complesso d'Intervento;

- che con deliberazione C.C. n. del è stato approvato il Piano Attuativo relativo all' Ambito di Trasformazione Urbana Comparto;
- che il/i proprietario/i dichiara/no di volersi impegnare a realizzare gli interventi suddetti obbligandosi ad applicare prezzi di assegnazione determinati nel rispetto della convenzione tipo prevista dall'art. 123 della L.R. n. 1 del 03/01/2005 che per edilizia convenzionata si intende quella definita dall'art. 18 D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e dall'art. 123 della L.R. 03 gennaio 2005 n. 1;
- che ad oggi l'unica convenzione tipo approvata dalla Regione Toscana, per tali interventi, è quella di cui alla Delibera del Consiglio Regionale n. 260 del 23 maggio 1978, sulla base di precedenti normative (L. 10 del 28 gennaio 1977 e successive modifiche), ma di identico contenuto;
- che tale convenzione tipo mantiene comunque i suoi effetti, e può essere adottata come riferimento per la convenzione comunale, avendo questa le stesse finalità e gli stessi presupposti, che hanno e che avevano le normative in materia di edilizia convenzionata;
- che possono essere ammessi a convenzione gli interventi di edilizia abitativa, aventi le seguenti caratteristiche:
- alloggi non classificabili di lusso compresi in costruzioni di qualunque tipologia di cui al successivo art. 2;
 - alloggi con superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 120;
- che gli alloggi realizzati nei termini stabiliti dalla presente convenzione restano ad essa vincolati, per il periodo di validità di anni 20 ;
- che il prezzo di assegnazione degli alloggi, al metro quadrato di superficie commerciale, è di euro 2.160,00.

Tutto ciò premesso ed assunte le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Oggetto della convenzione

Il proprietario/proponente si impegna a realizzare sul terreno individuato nell'Ambito di Trasformazione Urbana AT3 comparto AT3-B l' intervento di edilizia residenziale convenzionata per n. 6 abitazioni convenzionate soggette ad atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell' art.7 delle N.T.A del piano Complesso d'intervento nel rispetto delle prescrizioni quantitative indicate nell'allegato 1 delle N.T.A. del Piano Complesso d'Intervento e che meglio risulta descritto negli elaborati allegati, come segue da :

- a) La relazione tecnico-architettonica dell'intervento edilizio proposto e nelle tavole grafiche di corredo;

- b) La relazione tecnica ed i calcoli che illustrano le caratteristiche di isolamento termico e gli altri accorgimenti costruttivi ed impiantistici previsti e volti al risparmio energetico ed all'uso di energie rinnovabili, che permettono di assegnare l'intervento edilizio ad una precisa classe energetica secondo quanto indicato nella scheda norma relativa agli Ambiti di Trasformazione Urbana – Allegato 1;
- c) Il capitolato speciale, che indica le caratteristiche costruttive ed il grado di finitura relativi ai pavimenti degli alloggi e servizi, alle pareti, agli infissi interni ed esterni, agli impianti sanitari, elettrici e di riscaldamento, alle caratteristiche di isolamento termoacustico;
- d) Il progetto delle opere di urbanizzazione – relazione illustrativa – relazione tecnica – capitolato speciale – computo metrico estimativo;
- e) Cessione aree/immobili come indicato nell'Ambito di Trasformazione nel comparto denominato AT3-B della superficie di mq 1.149 prima del rilascio dei permessi di costruire;
- f) Il possesso delle aree oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione / opere pubbliche ecc. all' Amministrazione Comunale previo collaudo e prima dell'attestazione di agibilità/abitabilità degli alloggi;
- g) Presentazione di apposita polizza fidejussoria a garanzia dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui al punto d); da svincolare dopo il possesso delle aree ed opere realizzate.

Art. 2 – Tipologia degli alloggi

Gli alloggi di edilizia convenzionata saranno realizzati nella tipologia bifamiliare; dovranno essere realizzati con materiali che rispettano la tipicità del luogo: manto di copertura in cotto, con tipologia preferibilmente a padiglione; sottogronda in legno, marmo, pietra o cotto, ovvero rifinita con intonaco del tipo al "civile"; infissi in legno nella tipologia tradizionale del luogo e persiane "alla fiorentina" ; intonaci delle facciate del tipo "al civile" con coloriture scelte tra la gamma di quelle prevalenti nella zona oggetto d'intervento ed in tono con l'ambiente, da concordare preventivamente in sede di progettazione; pavimentazioni esterne in pietra , cotto o marmo; ringhiere e inferriate in ferro battuto.

Non sono consentiti alloggi di superficie utile lorda superiore ai 120 mq per quelli convenzionati e mq 227 per quelli ordinari ; si specifica che la classe energetica globale è la B .

Art. 3 – Oneri e contributo costo costruzione

Il proprietario/proponente si impegna per quanto riguarda gli interventi di edilizia

convenzionata a praticare costi di assegnazione nella misura massima determinata dalla presente convenzione ed a realizzare gli interventi di edilizia abitativa con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il Comune, a fronte dell'assunzione di tali obblighi, lo esonera dalla corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 121 della L.R. 1/2005, relativa alla percentuale sul costo di costruzione per l'edilizia convenzionata ;

Art. 4 – Oneri di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione assunte in esecuzione dal proprietario/proponente risultano meglio dettagliate negli elaborati tecnici del progetto definitivo approvato con delibera C.C. n. del al quale integralmente ci si riporta.

Le opere di urbanizzazione primaria individuate dal Comune e previste nell'allegato 1 delle N.T.A. del Piano Complesso d'Intervento, come meglio specificate nel progetto redatto dai progettisti abilitati nella persona dell' Ing. Giuliano Dalle Mura ed Arch. Giuseppe Lazzari completo di computo metrico estimativo , capitolato speciale d'appalto e relazione tecnica descrittiva dei lavori da eseguire, che viene allegato, per un importo totale delle opere pari ad € .157.000 escluso IVA.

Le opere dovranno essere eseguite a totale carico del proprietario/proponente nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs 163/ 2006 e s.m.i), e nel rispetto di quanto approvato in sede di conferenza dei servizi del 9/04/2013 , del parere dell' Autorità Idrica Toscana del 13/05/2013 prot. 9436 e parere del Settore Lavori pubblici del 17/09/2013 prot. N.291, in tal caso la quota di oneri relativa alla urbanizzazione primaria non è dovuta per la somma sopraindicata .

Fatta salva la verifica di quanto dovuto, in base alla cubatura da realizzare espressa in circa mc. 2.694 per l'edilizia convenzionata , l'importo da corrispondere come oneri di urbanizzazione primaria per un totale è di € Nel caso l'importo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, sia superiore a quello dei lavori di urbanizzazione primaria da eseguire, dovrà essere versata la differenza secondo le modalità previste dalla normativa vigente. Nel caso in cui l'importo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria , sia inferiore a quello dei lavori di urbanizzazione primaria da eseguire, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico del proprietario/proponente .

A garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione, sarà depositata apposita polizza fideiussoria ad escussione immediata e diretta, prima dell' inizio lavori per un importo di € corrispondente all' importo dei lavori aumentato del 30% , da svincolare solo con nulla osta del Comune a collaudo eseguito e dopo il possesso delle aree.

Art. 5 – Oneri di urbanizzazione secondaria.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono dovuti in riferimento alla cubatura realizzata , corrispondente a circa mc.2.694 per l'edilizia convenzionata per un importo di €..... al MC per abitazione ordinaria ed € AL MC per edilizia convenzionata, per un totale di €..... , l'importo è ridotto del 10% qualora si scelga la classe energetica "B" . Gli oneri sono versati al Comune, nei modi previsti dalle normative vigenti.

Art. 6 – Modi e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate sulla base di specifiche tecniche e prestazionali correnti per le opere comunali dello stesso tipo.

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate ed il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà sulla base dei prezzi risultanti dal computo metrico estimativo dei lavori.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, sarà presentato al Comune unitamente o prima di quello delle opere di interesse privato prima presentato, prima del rilascio del permesso di costruire deve essere presentata al Consorzio di Bonifica Versilia Massaciuccoli la richiesta formale di nulla osta allo scarico corredata dal progetto esecutivo del sistema di laminazione .

Il Comune provvederà ad approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione prima del rilascio del/i titolo/i abilitativo/i relativo/i all'edificio residenziale, per i nuovi edifici l'attivazione degli allacciamenti alla fognatura nera sarà possibile solo dopo la messa in servizio della terza vasca dell'impianto di depurazione di via Olmi nel comune di Seravezza ; per cui fino a quando non sarà attivata la terza vasca del suddetto depuratore , il trattamento dei reflui dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nella L.R. Toscana n.20 del 31/05/2006 art.4 e del Regolamento 46/R del 08/09/2008, tramite la realizzazione di trattamenti privati individuali. Le nuove utenze alla rete idrica dovranno dotarsi di serbatoi di accumulo che gli garantiscano la necessaria riserva per l'uso quotidiano. La viabilità di accesso al comparto, al fine di non creare criticità sul traffico dovrà osservare l'obbligo di svolta a destra .

La realizzazione degli interventi di interesse privato all'interno del perimetro del Piano Attuativo è condizionata alla contestuale realizzazione ed ultimazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nei medesimi termini fissati nel/i permesso/i di costruire relativo/i alla realizzazione delle opere di interesse privato.

L'agibilità del fabbricato previsto nel Progetto potrà essere conseguita solo

dopo che saranno state regolarmente ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 4.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, tutti gli interventi previsti dal Progetto, saranno ultimati entro l'arco di tempo previsto al successivo art. 11 e comunque entro i termini di validità della presente convenzione.

I Soggetti Attuatori si impegnano a mantenere le opere eseguite in perfetto stato di manutenzione fino alla data di trasferimento delle stesse all'Amministrazione comunale.

I Soggetti Attuatori assumeranno la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici che svolgeranno il loro incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano la direzione, contabilizzazione delle opere pubbliche.

La Direzione dei Lavori dovrà consegnare al/i Collaudatore/i la documentazione tecnica di rito relativa alle opere di cui sia prevista la cessione all'Amministrazione Comunale.

Art.7 – Cessione di aree

I Sigg.ri con il presente atto si impegnano, a cedere gratuitamente al Comune, che accetta, la proprietà delle aree indicate nell'Ambito di Trasformazione AT3 Comparto denominato AT3-B di una superficie catastale complessiva di mq. rappresentate con campitura nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "...” quale parte integrante e sostanziale; tali aree risultano catastalmente individuate come segue: Foglio mappali le aree dovranno essere cedute in proprietà prima del rilascio dei Permessi a costruire .

I Sigg.ricon il presente atto si impegnano altresì a cedere gratuitamente al Comune, successivamente alla cessione della sola proprietà come al precedente paragrafo , previo collaudo delle opere e comunque prima dell' attestazione di agibilità dei locali, il possesso delle aree sopra descritte , catastalmente individuate al Foglio mappali, oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria .

Il Comune si obbliga ad accettare, nei termini sopra descritti, le aree oggetto di cessione gratuita.

Art. 8 – Requisiti acquirenti finali

Possono acquisire la proprietà degli alloggi come avanti realizzati da cooperative edilizie , coloro i quali sono in possesso dei requisiti di cui all'articolo 7 delle N.T.A. del Piano Complesso d' Intervento

Art. 9 - Vincoli

Gli alloggi di edilizia convenzionata come sopra realizzati non potranno essere ceduti per

atto tra vivi dai primi assegnatari per un periodo di venti anni dalla data di assegnazione, fatto salvo quanto a coloro prescritto all'art. 7 delle N.T.A. del Piano Complesso d'Intervento.

Il divieto di cui al precedente comma dovrà essere esplicitamente accettato ed assunto negli atti di assegnazione dei singoli alloggi. Gli atti di assegnazione dei singoli alloggi conterranno espressa menzione del divieto che dovrà essere debitamente trascritto ai fini di opponibilità ai terzi.

Art. 10 – Prezzo di assegnazione

Gli alloggi convenzionati realizzati da cooperative edilizie, saranno assegnati agli acquirenti finali al prezzo massimo di euro **2.160,00** per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

La superficie commerciale è determinata computando :

- al 100% la superficie utile lorda dell'alloggio
- al 55% la superficie utile lorda del piano interrato
- al 10% la superficie utile lorda dei sottotetti
- al 15% la superficie di terrazzi, balconi, portici
- al 10% la superficie di giardini di uso esclusivo.

Il proprietario/proponente si obbliga a sottoporre al Comune la tabella millesimale con la determinazione dei prezzi massimi di assegnazione delle singole unità immobiliari.

ART. 11 – Durata della convenzione e tempi di realizzazione

La disciplina della presente convenzione decorre dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. n..... del..... del Piano Attuativo approvato con delibera del C.C. n. del..... e cessa entro 20 (venti) anni dalla stessa . La validità del piano attuativo è fissata in anni 5 (cinque) dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T , entro il quale deve essere realizzato.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, gli interventi previsti dal Progetto dovranno iniziare e terminare nei termini di legge (Permesso di Costruire)salvo eventuali proroghe e comunque entro il termine di validità del piano attuativo .

Il rilascio dei titoli autorizzativi è subordinato all' esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o dell' impegno a procedere all' attuazione delle medesime con autonomo titolo autorizzativo (permesso di costruire) . Le stesse dovranno essere realizzate almeno al 50% di quelle previste in progetto ed il proponente dovrà ottenere il loro collaudo parziale prima dell' inizio dei lavori di costruzione degli edifici da realizzare sull'area di cui trattasi.

L'inosservanza dei termini suddetti comporterà il pagamento, a titolo di penale, di

una somma pari al doppio del contributo di cui all'art. 121 della L.R. 03 gennaio 2005 n. 1, applicata alla parte non ancora completata o parzialmente completata.

L'applicazione della sanzione non può comportare la modifica del prezzo di assegnazione degli appartamenti.

Sono fatti salvi i ritardi dovuti a comprovate cause di forza maggiore, non imputabili al titolare del titolo autorizzativo.

Art. 12 – Approvazione delle Varianti in corso d'opera

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Piano Attuativo, sono di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'A.C. (Servizi :Edilizia privata e Pianificazione Territoriale)

Le varianti in corso d'opera ai progetti delle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno autorizzate direttamente con apposito provvedimento abilitativo, nel rispetto delle procedure di legge, previa acquisizione del parere degli uffici comunali competenti e degli altri pareri o nulla – osta eventualmente necessari.

Laddove la variante al progetto delle opere di urbanizzazione non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico definito dalla convenzione non sarà necessario modificare la convenzione medesima. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, dovranno essere preliminarmente apportate, con apposito atto, le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.

Art. 13 - Collaudo, consegna e trasferimento delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo in corso d'opera da parte di un Collaudatore/i incaricato/i dal Comune, con onorario a carico dei Soggetti Attuatori (da determinarsi in analogia a quanto previsto per il settore delle opere pubbliche), che verrà direttamente corrisposto al professionista - sia in acconto che a saldo - entro 60 giorni dalla presentazione da parte del Comune delle necessarie notule.

A garanzia dell'onorario professionale dovuto al/i collaudatore/i, i Soggetti Attuatori, in sede di stipula della presente convenzione, hanno prodotto apposita

fideiussione.....rilasciata da, per un importo di €

I compiti del/i Collaudatore/i nominato/i dal Comune consistono in:

- 1) verifiche in corso d'opera e collaudo tecnico-amministrativo di tutti i lavori;
- 2) verifiche in corso d'opera e collaudo delle apparecchiature elettriche ed elettromeccaniche;
- 3) verifiche in corso d'opera e collaudo delle opere in cemento armato.

I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo di opere pubbliche.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere concluso nei sei mesi successivi all'ultimazione dei lavori. I collaudi delle opere elettriche, elettro-meccaniche ed in cemento armato dovranno essere conclusi entro tre mesi dalla realizzazione delle stesse. I realizzatori delle opere sono pertanto tenuti, con congruo anticipo rispetto a tale scadenza, a procedere per mezzo di propri tecnici alla verifica e controllo delle pratiche catastali, compresi i tipi di frazionamento debitamente approvati, da consegnarsi in copia all'Amministrazione Comunale con i relativi elaborati.

Qualora in sede di collaudo delle opere venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto ai progetti, i realizzatori delle opere saranno tenuti ad eliminarli nei modi e tempi fissati dal collaudatore.

Trascorso il termine prescritto dal collaudatore senza che il soggetto realizzatore delle opere abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi – se del caso – della fidejussione prestata di cui all'articolo 4.

Entro tre mesi dall'approvazione del certificato di collaudo le opere realizzate saranno trasferite con apposito atto al Comune.

L'esito del collaudo darà luogo alla determinazione del valore ultimo delle opere realizzate. L'A.C. si riserva la facoltà di procedere all'emissione ed approvazione di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico favorevole. Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune di Forte dei Marmi, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti. Ferma restando la responsabilità del soggetto attuatore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria.

Con il definitivo passaggio di proprietà, da effettuarsi entro tre mesi dall'approvazione del certificato di collaudo, viene trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Le opere saranno comunque coperte da garanzia per la durata di cinque anni (5) a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art. 1669 Cod. Civ.).

ART. 14 - Violazioni del prezzo di assegnazione

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di assegnazione è nulla e comporta

l'acquisizione gratuita del bene al patrimonio comunale.

ART. 15 – Adempimento obblighi assunti

Il Comune può svolgere in ogni momento, durante tutto il periodo di validità della convenzione, accertamenti volti a verificare la sussistenza dei requisiti previsti per gli alloggi in questione, la verifica della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di tutte quelle opere di cui è prevista la cessione al Comune.

Gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per i firmatari, e saranno integralmente trasferiti a qualsiasi altro soggetto mandatario o acquirente che a loro si sostituisca o loro succeda.

I Soggetti Attuatori, o suoi aventi causa, si impegnano pertanto ad inserire negli eventuali mandati e/o atti di trasferimento a terzi di aree edificabili a seguito dell'attuazione del Progetto, specifiche clausole mediante le quali il mandatario e/o l'acquirente assume nei confronti della Pubblica Amministrazione tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, trasmettendo alla Pubblica Amministrazione stessa copia delle relative note di trascrizione.

ART. 16 – Norme finali

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione, riguardo l'assegnazione, gestione e determinazione dei prezzi di assegnazione, si fa riferimento alle normative inerenti gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui alla L.R. 1/2005 e seguenti.

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente alla presente convenzione è competente il giudice ordinario del Tribunale di Lucca.

ART. 17 - Spese della convenzione

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, faranno carico al soggetto attuatore, che se le assume.

Ai fini della registrazione si invocano i benefici di cui al D.P.R. 26.04.1986 n° 131.