

COMUNE DI ABBADIA SAN SALVATORE

Provincia di SIENA

Repertorio N°

**CONVENZIONE URBANISTICA PER CESSIONE A TITOLO
GRATUITO DI UNA FASCIA DI TERRENO DI PROFONDITA'
NON INFERIORE A 2,5 MT. FUNZIONALE
ALL'ALLARGAMENTO DELLA SEDE STRADALE DI VIA PO' A
SEGUITO DEL MANTENIMENTO DELLE PREVISIONI
URBANISTICHE DEL TERRENO ADIACENTE**

Repubblica Italiana

L'anno _____ (_____), addi ____ (____) del mese
di _____ in Abbadia San Salvatore nella Sede Comunale.

Avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dott. _____,
segretario comunale del Comune di Abbadia San Salvatore e come tale
abilitato a ricevere e rogare contratti nella forma pubblica-amministrativa
nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c) del
Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, sono comparsi:

da una parte

I Sigg. _____ nato a _____ (____) il
_____, cod. fisc. _____ residente
_____, via _____ n. ___, nella qualità di
_____ della ditta _____ con sede in
_____ in via _____ n. ___, partita Iva
_____ iscritta alla C.C.I.A.A. di _____ con il numero REA
_____, nel seguito del presente atto denominato anche
“soggetto attuatore”,

dall'altra parte

Geom. Petrucci Antonio, nato a Campagnatico (GR) il 13.01.1960 (C.F. PTR NTN 60A13 B497A), domiciliato per la sua carica presso la sede comunale il quale interviene in questo atto non in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Comune di Abbadia San Salvatore (C.F. 00221400526) in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica ai sensi dell'art.107, commi 2 e 3, dell'art.109, comma 2, del D. Lgs.vo n.267 del 18/08/2000, nonché in virtù dell'atto sindacale n. ____del_____ conservato in atti presso l'Ufficio di segreteria del Comune di Abbadia San Salvatore a che di seguito verrà chiamata per brevità anche, "*Comune e soggetto attuatore*";

PREMESSO

A) che i sopraindicati intervenuti proprietari soggetti attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità dei terreni interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che l'intervento, di cui alla convenzione, si sviluppa su una superficie distinta al Catasto Terreni del Comune di Abbadia San Salvatore al foglio di Mappa n. ____ particella n. ____e nel vigente Piano Strutturale e relativo Regolamento Urbanistico, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 16 in data 22.04.2015 è classificato come segue:

U.T.O.E. 1.1 – Centro Storico - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi;

C) che il Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera di C.C. n. 9 del 13.03.2015, per la zona in questione prevede :

54.7 Il RU individua, all'interno delle Zone B, ambiti specifici, identificati dalla sigla 'B*', ove è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti. In tali ambiti sono consentiti interventi una tantum di tipo R5 per addizioni volumetriche fino a un massimo del 20% della SUL legittima esistente al momento dell'adozione del RU. Tali incrementi non potranno comunque superare i mq 20 di SUL per ciascuna unità immobiliare. Gli interventi di addizione di cui al presente comma sono consentiti esclusivamente ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. Non sono consentiti interventi che prevedano incrementi dell'altezza massima degli edifici, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Dovrà comunque essere garantito il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 30% della Sf.

54.9 Il RU individua, all'interno delle Zone B* di cui al comma 54.7, un ambito specifico, identificato con il simbolo 'y', come riportato nella Tav. 1.2 – Area urbana, ove è consentita, attraverso interventi di ampliamento ovvero di demolizione del manufatto esistente, l'edificazione a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 80 di SUL.

L'intervento è subordinato alla sottoscrizione di apposita Convenzione che preveda la contestuale cessione a titolo gratuito di una fascia di terreno di profondità non inferiore a m 2,50, funzionale all'allargamento della sede stradale dell'attuale via Po. Il progetto, corredato da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, dovrà prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della Sf.

D) che sui terreni gravano vincoli previsti da leggi speciali che non ostano alla realizzazione del Progetto ma che subordinano ad autorizzazione di altre autorità;

VISTA

La richiesta della stipula di una Convenzione Urbanistica, al fine di cedere a titolo gratuito di una fascia di terreno di profondità non inferiore a m 2,50, funzionale all'allargamento della sede stradale dell'attuale via Po da realizzarsi sul terreno identificato al foglio di mappa n. 28, particella n. 356 a seguito del mantenimento delle previsioni Urbanistiche per l'intervento di ampliamento ovvero di demolizione del manufatto esistente, l'edificazione a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 80 di SUL. (immobile esistente identificato al , foglio di mappa n. 28, particella n. 365) presentata in data _____ e assunta al prot. n° _____ da parte del Sig.ri:

-

-

-

1) che i Sigg. _____ sono legittimati alla richiesta in quanto proprietari dei terreni di Via Po' e delle relative pertinenze (_____);

2) la proposta prevede:

- a) cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di una fascia di terreno di profondità non inferiore a m 2,50, funzionale all'allargamento della sede stradale dell'attuale via Po da realizzarsi sul terreno identificato al foglio di mappa n. _____, particella n. _____;
- b) Tutto ciò premesso, le parti, come sopra descritte, della cui identità e capacità giuridica io ufficiale rogante sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto appresso.

ART 1 - OBBLIGO GENERALE

1) I soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lo stesso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi e certificativi da parte del Comune.

ART 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1) Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
- 2) I soggetti attuatori si obbligano per se e per i propri 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 soggetto attuatore 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.

3) In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore 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.

5) I realizzatori si impegnano ad inserire negli eventuali successivi atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali una clausola con cui siano assunti anche dall'acquirente gli obblighi di cui al presente atto.

ART 3. – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1) Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla stipula della convenzione.

2) la realizzazione delle opere devono avvenire con regolarità e continuità nel rispetto dei contenuti dell'artt. 134 e 142 della L.R.T. 65/2104 e del Dlgs 42/2004 in materia di Paesaggio e gli altri vincoli previsti per la zona.

3) In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti dalla convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del titolo Abilitativo.

4) Sono da porre a carico del realizzatore le opere inerenti il ripristino

della superficie secondo le previsioni del progetto approvato e le prescrizioni tecniche eventualmente impartite dai vari Settori Comunali interessati e/o coinvolti, nonché le opere strettamente necessarie per lo spostamento, mantenimento in esercizio in corso lavori e per le sistemazioni definitive dei servizi comunali e non, sia del sottosuolo che in superficie (comprese eventuali sistemazioni della viabilità pubblica);

ART 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

a) Sigg. _____

1a) I Sigg. _____ in fase di realizzazione delle previsioni urbanistiche di ampliamento ovvero di demolizione del manufatto esistente assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere, che saranno meglio precisate nel progetto allegato alla richiesta di permesso a Costruire, e di seguito descritte:

- spazi di sosta e di parcheggio;
- fognature per acque nere;
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di allaccio alla distribuzione del gas metano;
- rete di allaccio alla distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di allaccio alla telefonica fissa;

2a) Le opere relative alla realizzazione degli standard urbanistici previsti all'art. 47 "Dotazione parcheggi - Parcheggi di urbanizzazione primaria (Pb)" ed il relativo accesso al terreno dovranno essere realizzate in continuità della via pubblica e saranno eseguite direttamente dal soggetto attuatore senza alcuno scomputo di parte del pagamento dei contributi di urbanizzazione.

3a) I Sigg. _____ assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

- per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla SUL assegnata a suo lotto;

4a) Le spese tecniche per la redazione del Progetto Unitario, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione di cui ai commi 1 e 2 sono estranee alla presente convenzione.

b) L'Amministrazione Comunale

1b) L'Amministrazione Comunale nella fase di realizzazione delle previsioni urbanistiche di allargamento della sede stradale dell'attuale via Po' assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, che saranno meglio precisate nel progetto allegato alla richiesta di permesso a Costruire, e di seguito descritte:

- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

2b) L'Amministrazione Comunale assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

- segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- oneri tecnici per la redazione del frazionamento catastale del terreno (Foglio di mappa n. _____, particella n. _____) necessario all'ampliamento della sede stradale di Via Po' (valutato in circa 170,00 mq.) (Allegato A- Ipotesi di frazionamento);
- qualora, in fase di definizione del progetto esecutivo e picchettamento dell'area in loco, la parte di terreno a monte della Via Po' non garantisca ai Sigg. _____ un sufficiente spazio per il godimento della proprietà l'Amministrazione Comunale si impegna ad acquistare la porzione del terreno stesso previa esecuzione di ulteriore frazionamento;
- L'Amministrazione Comunale inoltre si impegna a:
 - Realizzazione di recinzione di cantiere, a norma con la Legge 81/08, e messa in opera di tutti gli accorgimenti necessari al fine di rendere inaccessibile la proprietà dei Sigg. _____;
 - Di ricostruire il muro di confine tra la proprietà _____ e proprietà Comunale. Il muro sarà realizzato in cemento armato (le quote saranno stabilite in fase di

esecuzione dell'opera) la recinzione sarà in pali di ferro e rete plastificata a maglia sciolta di idonea altezza ed inoltre sarà piantumata nuova siepe simile a quella esistente;

-Rimozione, spostamento e ripristino dei cancelli carrabili esistenti e realizzazione delle sagome di accesso agli stessi sul nuovo marciapiede che verrà realizzato;

3b) Le spese tecniche per la redazione del Progetto Unitario dei frazionamenti e dei relativi oneri della presente Convenzione e della relativa trascrizione, sono a carico dell'Amministrazione Comunale.

ART 5 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI

1) Per la ristrutturazione ed il cambio di destinazione d'uso i proponenti in relazione a quanto previsto dall'artt. 184 e 185 della Legge Regionale n. 65/2014, si obbligano per sé e per i propri aventi diritto a versare al Comune di Abbadia San Salvatore, gli oneri di urbanizzazione, la quota relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, con le aliquote stabilite dalla Delibera di Giunta Municipale n. 63 del 18/04/2016

ART. 6 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1) Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2) Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART 7 – PERMESSI A COSTRUIRE

1) Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i soggetti attuatori possono ottenere il Permesso a Costruire per l'edificazione, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici.

ART 8 – COLLAUDO

1) Ultimate le opere ed ogni altro adempimento costruttivo per l'ampliamento della strada su Via Pò, il Comune collauda a propria cura e spese.

2) Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

ART. 9 - SPESE

1) Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree di cessione, quelle inerenti i rogiti e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Amministrazione Comunale.

ART 10 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1) è parte integrante e sostanzialmente della presente convenzione:

a) la richiesta della stipula di una Convenzione Urbanistica, al fine di autorizzare e cedere a titolo gratuito di una fascia di terreno di profondità non inferiore a m 2,50, funzionale all'allargamento della sede stradale dell'attuale via Po da realizzarsi sul terreno identificato al foglio di mappa n. _____, particella n. _____ a seguito del mantenimento delle previsioni Urbanistiche per l'intervento di ampliamento ovvero di demolizione del manufatto esistente presentata in data _____ e assunta al prot. n° _____ da parte del Sig.ri:

-

-

-

b) Allegato A- Ipotesi di frazionamento necessario all'ampliamento della

sede stradale di Via Po’;

2) il Comune e i soggetti attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti, quali atti pubblici allegati alla deliberazioni di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 13 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1) I Sigg. _____ rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2) I Sigg. _____ autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3) Al fine delle concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione dei regolamenti comunali.

ART. 14 – DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, i componenti autorizzano me ufficiale rogante al trattamento dei loro dati personali, e dichiarano di essere informati sull’utilizzo degli stessi.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di

averne esatta conoscenza.

E, richiesto, io Segretario Comunale ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti, che lo hanno dichiarato conforme alle loro volontà ed insieme a me lo sottoscrivono alle ore

Il presente contratto, scritto da me con sistema elettronico ed in piccola parte completato a penna, si compone di n. _____ facciate per intero più n. _____ righe della _____, oltre le firme fin qui.

IL COMUNE (Geom. Petrucci Antonio)

I SOGGETTI ATTUATORI (_____)

IL SEGRETARIO COMUNALE (Dott. Simona Barbasso Gattuso)