



**CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO
PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO**

Decreto Regione Toscana n.3881 del 26.06.2003

Bollettino Ufficiale R.T. n.31 del 30.07.2003

Delibera G.C. n.153 del 18.05.2006

Delibera C.C. n.....del.....

L'anno duemil _____, addì..... del mese di
(___/___/2012___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor,
notaio in

(ovvero)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor, segretario
comunale del Comune di Massa, competente ai sensi dell'articolo 97 comma 4 del D.lgs
267/2000,

si sono costituiti i Signori:

1).....nato ac.f.....
residente in, via....., in qualità di titolare
della proprietà (o altro diritto) dell'immobile situato nel Comune censuario e
amministrativo di Massa, individuato a....mappal..... n..... del foglio n.
..... N.C.T., di mq

(oppure)

2).....nato ac.f.....
residente in, via....., in qualità di legale
rappresentante della società..... con sede.....in....., via
....., partita IVA....., quest'ultima titolare della proprietà
esclusiva dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di Massa,
individuato a.... mappal.....n..... del foglio n. N.C.T., di mq
.....;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "soggetto
attuatore", da una parte;

e il sig., nato a il in qualità
di Dirigente delpro tempore del Comune di Massa, che qui
interviene in nome e per conto dello stesso Comune allo scopo autorizzato con la
deliberazione della Giunta comunale n.....in data, dall'altra parte;

PREMESSO

A). che i sopraindicati intervenuti proprietari, dichiarano di avere la piena disponibilità
degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza
riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B). che l'intervento edilizio di cui alla convenzione ha una superficie fondiaria totale di
mq, ricompresa, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale e successiva
Variante adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. ,
approvata.....e pubblicatanel Programma Integrato

d'Intervento, Piano attuativo (Frigido) ovvero (Stazione), sub comparto.....scheda.....;

C). che sulle aree sopra dette grava l'imposizione dei vincoli posti dal Programma Integrato d'Intervento, atto di pianificazione da intendersi assimilato al piano attuativo ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art.65 e dell'art. 74 della L.R. Toscana 1/2005.

D). che sulle aree oggetto dell'intervento non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

(ovvero in alternativa)

D.1). che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq, è gravato da vincolo.....;

VISTI

A). La domanda di permesso di costruire in conformità al Programma Integrato d'Intervento, scheda....., con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n..... del

B). La deliberazione del Consiglio comunale n. in data, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Programma Integrato d'Intervento;

C). La Variante definitivamente approvata con la deliberazione del Consiglio Comunale n.....del..... ;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. Il soggetto attuatore è obbligato, per quanto attiene al proprio intervento disciplinato dalla presente convenzione, in solido, per sé e per 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 successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni urbanistico edilizie della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Il Programma Integrato d'Intervento ha validità decennale, in conformità agli articoli 68 e 69 della L.R.T. 1/2005, decorrenti dalla data di efficacia della relativa deliberazione. Si conviene che il termine massimo di validità degli obblighi convenzionali sia di dieci anni dalla stipula.

2. Per le opere relative alla viabilità devono essere presentati entro il termine massimo di ventiquattro mesi a partire dalla data di esecutività del Piano, coincidente con la pubblicazione sul BURT, i progetti definitivi e le analisi preliminari per eventuali piani di caratterizzazione; tali opere dovranno essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di sessanta mesi a partire dalla data di esecutività del Piano.

3. Per tutte le opere di urbanizzazione, sottoservizi e quanto altro descritto nella scheda allegata e nella tavola n.....allegata, parti integranti ed essenziali della presente convenzione (l'Ufficiale rogante riproduce la scheda nel presente atto ovvero la allega), in quanto costituenti parte inscindibile della relazione di fattibilità del Piano, devono essere presentati entro il termine massimo di ventiquattro mesi a partire dalla data di esecutività del Piano, coincidente con la pubblicazione sul BURT, i progetti definitivi; tali opere devono essere ultimate entro il termine massimo di sessanta mesi a partire dalla data di esecutività del Piano. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.

4. La demolizione dei manufatti esistenti e localizzati nelle aree destinate alle opere a servizio del comparto Frigido dovrà essere effettuata entro il termine massimo di sessanta mesi a partire dalla data di esecutività del Piano, ad eccezione della demolizione dei manufatti che occupano l'area demaniale relativa al parco fluviale del Frigido, che dovrà essere ultimata entro cinquantaquattro mesi dalla data di esecutività del Piano.

5. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard ed extra standard), in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la richiesta delle stesse da parte del Comune, dopo il rilascio del permesso di costruire e prima della dichiarazione di inizio lavori. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai soggetti attuatori sarà pertanto attribuita automaticamente, per il principio di accessione, in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo. L'esecuzione del collaudo sarà condizione imprescindibile per la presentazione del certificato di abitabilità/agibilità relativo agli interventi edilizi.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite, in conformità dell'art. 32 comma 1 lett.g) del D.lgs 163/2006 e s.m.i., a cura del soggetto attuatore.

2. Le spese tecniche per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono interamente a carico dei soggetti attuatori. Il Comune di Massa nominerà un RUP che eserciterà la vigilanza sull'esecuzione di dette opere.

3. Per le opere destinate a servire una pluralità di lotti nell'ambito del Piano, e in particolare le opere individuate nella Tav A 3, sono previste forme di realizzazione concertata e programmata tra i diversi soggetti attuatori interessati, nella forma del consorzio o tramite convenzione. Qualora i soggetti attuatori non trovino l'accordo per la stipula di un unico atto per la realizzazione della totalità delle opere del Piano, sarà ammessa la stipula di atti convenzionali e/o accordi aventi ad oggetto le opere di pertinenza di uno o più subcomparti, purchè sia assicurata l'autonomia funzionale e l'effettiva riqualificazione di ciascun subcomparto. La sottoscrizione di tali atti di impegno alla realizzazione delle opere è condizione imprescindibile per il rilascio dei titoli abilitativi (permessi di costruire) nei lotti interessati. La Giunta Comunale approverà gli schemi di tali atti proposti dai soggetti attuatori al fine di valutarne la congruità e coerenza rispetto agli obiettivi del Piano attuativo.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I soggetti attuatori per i quali la scheda allegata quale parte integrante alla presente convenzione prevede la realizzazione diretta delle urbanizzazioni primarie, assumono a proprio carico la progettazione definitiva ed esecutiva, e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto dall'art. 32 comma 1 lett.g) del D.lgs 163/2006 e s.m.i., così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Programma Integrato d'Intervento e specificate nella Relazione di fattibilità (inserire specifica scheda e specifica tavola).

2. Nella realizzazione delle opere devono essere seguite le indicazioni e i criteri progettuali di cui alle tavole allegare al Programma Integrato.

3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri progettuali individuati nelle tavole allegate al Piano relative alla rete dei sottoservizi. Non sono escluse soluzioni diverse, purchè il relativo progetto sia approvato dal Comune di Massa e dagli Enti competenti.

4. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

5. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

6. (eventuale) I soggetti attuatori assumono inoltre a proprio carico l'esecuzione delle seguenti opere complementari previste per ciascun subcomparto nelle relative schede e tavole allegate al Piano:

.....
.....

7. Nella realizzazione delle opere deve essere assicurato il rispetto del criterio di non interruzione del corridoio ecologico, al fine di garantire le possibilità di circolazione alla fauna presente sul territorio.

8. Gli oneri di urbanizzazione primaria verranno scomputati sulla base delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal soggetto attuatore, come previsto nella specifica scheda allegata.....

9. (eventuale) Al soggetto attuatore sono richieste le seguenti opere aggiuntive, secondo l'analitica descrizione della scheda allegata.....

ART. 6 – MONETIZZAZIONE

1. Il soggetto attuatore può, in alternativa alla cessione di aree per standard pubblici (ovvero, in alternativa alla realizzazione di opere di urbanizzazione), monetizzare il relativo onere.

2. Per ogni scheda della Relazione di fattibilità, sono indicati, di massima, termini e modalità della monetizzazione.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. I soggetti attuatori assumono a proprio carico l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto previsto dall'art. 32 comma 1 lett.g) del D.lgs 163/2006 e s.m.i., così come evidenziate sugli elaborati del Piano attuativo (inserire specifica scheda e specifica tavola).
2. I soggetti attuatori assumono a proprio carico l'esecuzione delle opere di allacciamento del sub comparto ai pubblici servizi.
3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno scomputati sulla base delle opere di urbanizzazione secondaria realizzate dal soggetto attuatore, secondo quanto previsto nella scheda.....allegata.

ART. 8 - CESSIONE DI AREE

1. In applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico e in particolare della L.R. Toscana 1/2005, le aree che competono al Piano e da cedere al Comune, sono quantificate nella singola scheda di riferimento per il sub comparto, che viene allegata alla convenzione e qui integralmente richiamata.
2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Programma Integrato, all'interno / esterno di quest'ultimo sono reperite aree a standards da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq.....secondo quanto previsto nella singola scheda di riferimento.

ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a carico del soggetto attuatore e dei relativi oneri accessori, nonché delle aree da cedere, ammonta a Euro
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100 % di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. in data emessa da primaria compagnia di assicurazione..... per Euro con scadenza incondizionata fino al.....
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, e previa cessione definitiva delle aree da cedere al Comune; la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore, a seguito del rogito di cessione delle aree ovvero quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata

regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i soggetti attuatori sottoscrittori della presente convenzione sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con la sola significazione dell'inadempimento.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione e della cessione di aree di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancata o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART.10 – PERMESSI DI COSTRUIRE

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione (e in caso di obbligo di realizzazione di opere consortili, dell'ulteriore accordo di cui all'art.4) il soggetto attuatore può ottenere il rilascio dei permessi di costruire per gli interventi in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia del titolo abilitativo è subordinato al pagamento del contributo di cui all'articolo 119 della L.R. Toscana 1/2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso. I soggetti attuatori che realizzano direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, scomputeranno i relativi oneri fino alla concorrenza degli importi.

ART. 11 – VARIANTI ESSENZIALI

1. Le varianti essenziali agli interventi, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato. Il comparto Frigido costituisce autonomo piano attuativo ai sensi dell'art. 65 L.R. Toscana 1/2005.

2. Le variazioni non comportano automaticamente proroga dei termini di attuazione della convenzione, ma le singole situazioni saranno oggetto di valutazione discrezionale

dell'Amministrazione, tenuto conto dell'interesse pubblico alla realizzazione delle opere di interesse generale.

ART. 12 - COLLAUDO DELLE OPERE DEL PIANO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il soggetto attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore che ne deve corrispondere l'onere, a semplice richiesta del Comune medesimo, entro i trenta giorni successivi.

2. Il Comune provvede al collaudo finale entro e non oltre sei mesi dalla comunicazione della dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere da collaudare.
(si può anche prevedere quanto segue, attesa la natura di piano particolarmente esteso e complesso)

3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei soggetti attuatori ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

4. Nel caso in cui la complessità delle opere di urbanizzazione richiederà una realizzazione congiunta e coordinata da parte di una pluralità di proprietari, saranno disciplinati gli accordi e le modalità di realizzazione con apposito atto convenzionale tra i soggetti attuatori e il Comune, nel quale saranno previste idonee forme di garanzia per l'esecuzione delle opere, ad integrazione di quanto già previsto all'art. 9 che precede.

ART. 13 – STIPULA DEGLI ATTI DI CESSIONE DELLE AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standard ed extra standard) previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta dell'Ente, dopo il rilascio del permesso di costruire e prima della dichiarazione di inizio lavori. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai soggetti attuatori sarà pertanto attribuita automaticamente, per il principio di accessione, in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

In ogni caso, l'esecuzione del collaudo delle opere di urbanizzazione sarà condizione imprescindibile per la presentazione del certificato di abitabilità/agibilità relativo agli interventi edilizi del soggetto attuatore.

2. Le aree a standard sono individuate nella planimetria allegata....., le aree cedute per l'urbanizzazione primaria, diverse dalle aree a standard, sono individuate nella planimetria allegata.....

(qualora il frazionamento catastale sia già disponibile, aggiungere)

Le stesse aree a standard sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal e approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale in dataal numero con i... mappal.....(foglio n.....); le aree cedute per l'urbanizzazione primaria, diverse dalle aree a standard, sono identificate nel citato frazionamento, con i..... mappal..... (foglio n.....).

3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. I soggetti attuatori, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 14 – SPESE

1. Tutte le spese, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, comprese imposte e tasse, riguardanti la cessione delle aree ove sono realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei soggetti attuatori.

2. Tutte le spese, ad eccezione di imposte e tasse, riguardanti la cessione delle aree extra standard e comunque aggiuntive, previste nella scheda allegata..... come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei soggetti attuatori. Fa eccezione a quanto sopra, l'onere relativo a imposte e tasse dovute dall'Ente per le aree ricevute gratuitamente in cessione, che rimane a carico del Comune di Massa.

ART. 15 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto del Programma Integrato è composto da:
- a)- relazione illustrativa con quadro conoscitivo;
 - b)- norme tecniche di attuazione;
 - c)- elaborati grafici urbanistici (n. 1-8 tav.);
 - d)- relazione di fattibilità;
 - e)- elaborati sulle reti dei sottoservizi e sulle opere di urbanizzazione;
 - f)- elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune (n. 9-18 tav.);
 - g)- quadro economico finanziario (n.19 a, b, c, e 20 tav.);

h)- documento di valutazione integrata.

2. Il progetto di piano è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i soggetti attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), c), d), e), f), g), h), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il soggetto attuatore autorizza 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 della 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 del Piano Strutturale in adozione, del Piano Regolatore Generale e del Piano Attuativo denominato Programma Integrato di Intervento di cui alla Variante approvata con Deliberazione del C.C. n.....del.....

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Soggetto attuatore

per il Comune

