

COMUNE DI BIBBONA

Provincia di Livorno

**BOZZA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BIBBONA E LA SOCIETÀ "LE BUGNE srl" PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE 1 AL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE EDILIZIA INTERESSANTE LA ZONA RESIDENZIALE DI INTERESSE GENERALE A PREVALENTE CARATTERE PRIVATO "LE BUGNE" (SCHEDA NORMATIVA 1 - UTOE 2A1c)**

L'anno il giorno del mese di in Bibbona, nella sede municipale posta in Piazza C. Colombo n. 1 avanti a me Segretario Comunale Dott. Salvatore De Priamo, si sono presentati e personalmente costituiti i signori:

- Il Geom. **Sandro Cerri** , nato a Cecina il 26.02.1965 residente in Montecatini Val di Cecina (PI) Frazione Sassa - Loc. S. Alfredo n. 31/a, nella sua qualità di Responsabile dell'Area "Edilizia Privata" del Comune di Bibbona, all'uopo autorizzato alla stipula della presente convenzione con atto consiliare n. del . Il Comune di Bibbona ha il numero di codice fiscale \_\_\_\_\_

- Il Geom. Antonio Esposito nato a Vitulano (BN) il 22.06.1950 e residente in Cecina, non in proprio, ma in qualità di legale rappresentante e amministratore unico de "Le Bugne" S.r.l., con sede in Cecina, Piazza Guerrazzi n. 30 (PI n. 00939850491), d'ora in avanti indicato con il termine di LOTTIZZANTE.

I predetti componenti, della cui identità personale e capacità giuridica io \_\_\_\_\_ sono certo, rinunciano, con il mio consenso, alla assistenza di testimoni e mi conferiscono l'incarico di rogare il presente atto.

**PREMESSO**

- che con Delibera di C.C. n. 27 del 30.03.2018 venne adottato la variante al Piano di lottizzazione oggetto della presente convenzione;

- che il terreno, oggetto della lottizzazione, ubicato in località "**le Bugne**" ha una superficie di circa mq. 65.800,00 ed è distinto al N.C.T. del Comune di Bibbona, **Foglio 9**; particella 141 e 144 per intero 169 e 170 in parte;
- che il progetto di piano urbanistico venne approvato con Delibera del C.C. n. 8 e 9 del 29.04.2011;
- che il terreno prima descritto in base alla quale sullo stesso possono realizzarsi insediamenti Residenziali e per Attività Ricettive, secondo le prescrizioni della Scheda Normativa 1 dell'UTOE 2A1c allegata alla VARIANTE al R.U. approvata con Delib. di CC. n° 27 del 30/03/2018;
- che il progetto tecnico relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere realizzato dal LOTTIZZANTE, a propria cura e spese, in conformità a quanto stabilito nella presente convenzione ed il relativo progetto esecutivo, redatto a cura e spese del LOTTIZZANTE e/o suoi successori e/o aventi causa, dovrà ottenere il Permesso di costruire del Comune di Bibbona nonché l'approvazione delle altre eventuali autorità competenti;
- che con provvedimento del Responsabile n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, venne espresso parere favorevole ed approvate le polizze fideiussorie n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_, dell'importo di € \_\_\_\_\_, per conto del LOTTIZZANTE, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi che vengono assunti con la presente convenzione relativamente alla cessione gratuita delle aree a seguito riportate.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

tra le parti come prima costituite, si conviene e si stipula quanto appresso:

#### **ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La convenzione ha per oggetto la cessione gratuita delle aree sotto descritte da parte del LOTTIZZANTE situato in Località "Le Bugne".

Di essa fanno parte integrante e sostanziale le premesse, gli atti ivi richiamati e gli allegati.

#### **ART. 2 – AREE IN CESSIONE GRATUITA**

Il LOTTIZZANTE, proprietario dei terreni costituenti il comprensorio indicato in premessa, si obbliga:

- a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree occorrenti per parcheggi e verde pubblico del comprensorio lottizzato e area prevista per la realizzazione della struttura turistica ricettiva, per una

sup. complessiva di mq 29.548,54e comunque quella risultante dal tipo di frazionamento con le tolleranze previste dalla normativa catastale;

Gli allacciamenti ai pubblici servizi, a partire dal limite del comparto edificatorio fino al punto di collegamento a quelli esistenti, verranno realizzati dal LOTTIZZANTE con le stesse modalità di quelle eseguite all'interno del comparto e nel rispetto dei progetti approvati.

Faranno carico al LOTTIZZANTE fino all'accettazione da parte del Comune di Bibbona, tutte le aree oggetto di cessione gratuita.

### **ART. 3 - DESTINAZIONI URBANISTICHE, NORME EDILIZIE**

La superficie del comprensorio in conformità del progetto di lottizzazione VARIANTE 1 esaminato favorevolmente dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta CCn. 27 del 30/03/2018 è articolata nelle seguenti aree:

Zona Edifici residenziali mq. 36.248,61

Cessioni –standard mq. 29.548,54

L'utilizzo di tali zone è descritta nelle Norme Tecniche di Attuazione e riguarda esclusivamente la parte residenziale in quanto le aree destinate alla RTA tipo C saranno cedute gratuitamente alla pubblica amministrazione.

Le dichiarazioni di abitabilità/agibilità seguiranno le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia e dovranno rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione, contenute nel successivo art.15.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità d'uso indicate nel citato progetto in conformità anche a quanto risulta dalle norme della presente convenzione e relativi allegati.

Fermo restando l'impianto urbanistico fondamentale, i volumi e le superfici coperte, nonché gli standards relativi, su proposta del LOTTIZZANTE, gli schemi distributivi e tipologici potranno essere oggetto di variazione secondo quanto puntualmente indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PdL, comunque nel rispetto dei contenuti della Scheda Normativa 1 dell'UTOE 2A1c allegata alla VARIANTE al R.U. approvata con Delib. di CC. n° 27 del 30/03/2018

#### **ART. 4 - NOMINA DIRETTORE DEI LAVORI, COLLAUDATORI**

Il LOTTIZZANTE, prima dell'inizio dei lavori, dovrà nominare un direttore dei lavori, avente gli idonei requisiti previsti dalla Legge, il quale curerà l'esecuzione delle opere in conformità al progetto esecutivo di cui al precedente art. 4, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale, il cui personale avrà libero accesso al cantiere per le opportune verifiche.

Durante l'esecuzione delle opere il Direttore dei lavori dovrà eseguire le prove di collaudo previste dalla vigente normativa e le prove di carico sulle opere stesse.

Nel caso in cui il suddetto Direttore dei Lavori non ottemperi a quanto sopra concordato, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ad effettuare le prove previste con la spesa a carico del LOTTIZZANTE.

Tutti i certificati, nonché i risultati delle prove, devono essere trasmessi in originale o copia conforme autenticata, all'Amministrazione Comunale stessa che provvederà ad allegarli agli atti del Collaudo Definitivo.

Tutte le spese occorrenti per l'espletamento delle operazioni saranno a carico del **LOTTIZZANTE**.

#### **ART.5 - RETE STRADALE**

Il comprensorio interessato dal Piano di Lottizzazione non prevede la realizzazione di una nuova rete stradale pubblica.

#### **ART.6 - RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA PER USO PRIVATO**

Per quanto riguarda i servizi elettrici il **LOTTIZZANTE** provvederà a proprie spese, su progetto esecutivo redatto secondo le indicazioni dell'Ente concessionario o gestore sulla base dei progetti di massima esaminati favorevolmente di cui alle premesse ed approvati dal Comune di Bibbona, alla realizzazione degli impianti necessari alla distribuzione di energia elettrica, che sono identificabili come estensione della rete pubblica di distribuzione, tramite esecuzione diretta da parte dell'ente concessionario o gestore o, qualora questi lo consenta, dal **LOTTIZZANTE** sotto il controllo tecnico del predetto Ente e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dell'Ente di competenza.

## **ART.7 – IMPIANTO RETE TELEFONICA FISSA**

Per quanto riguarda gli impianti di rete di telefonia fissa il **LOTTIZZANTE** provvederà a proprie spese, su progetto esecutivo redatto secondo le indicazioni dell'Ente concessionario o gestore sulla base dei progetti di massima esaminati favorevolmente di cui alle premesse ed approvati dal Comune di Bibbona, alla realizzazione della rete telefonica.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dall'Ente concessionario o gestore della rete telefonica o, qualora questo lo consenta dal **LOTTIZZANTE** sotto il controllo tecnico del predetto Ente e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dell'Ente concessionario o gestore della rete telefonica.

## **ART. 8 – PREDISPOSIZIONE AREE E ATTREZZATURE PER IL PRELIEVO RIFIUTI**

Sulla via della camminata dovrà essere realizzato l'ampliamento della piazzola esistente, secondo le modalità, dimensionamenti e quantità/caratteristiche dei contenitori di cui al progetto approvato, per il posizionamento di contenitori atti a raccogliere Rifiuti Solidi Urbani e/o speciali dichiarati assimilati.

## **ART. 9 – TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'URBANIZZAZIONE**

La lottizzazione potrà essere realizzata in comparti organici o come unico comparto con rilascio dei Permessi di Costruire differenziati in un massimo di 10 anni.

## **ART. 10 – GARANZIE**

La garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal **LOTTIZZANTE** con la presente convenzione, e salvo quanto successivamente prescritto, è stata prodotta mediante fideiussione, indicate in premessa, corrispondenti al 100% del valore delle aree oggetto di cessione.

Le garanzie come sopra sono state approvate ed accettate dal Comune di Bibbona sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda l'idoneità del fideiussore, con provvedimento del Responsabile n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Si dà atto che nei contratti fideiussori è stata inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'Art. 1944 e.e. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Le dette fideiussioni potranno essere sostituite da cauzioni di uguali ammontare in titoli di stato o garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore della depositante, fermi restando gli obblighi di reintegrazione innanzi previsti.

#### **ART. 11 -TRASFERIMENTO LOTTI ED ADESIONE LOTTISTI ALLA CONVENZIONE**

Il LOTTIZZANTE si impegna ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione, inviando al Comune di Bibbona a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa.

#### **ART. 12 – IMPEGNI DIVERSI ASSUNTI DAL LOTTIZZANTE**

Il LOTTIZZANTE, in attuazione del disposto di cui alla voce "STRUMENTO DI ATTUAZIONE" della scheda normativa 1 UTOE 2A1c allegata alla VARIANTE al R.U. assume l'impegno a cedere al Comune di Bibbona contestualmente al ritiro del 1 Permesso di costruire relativo al comparto residenziale, l'area in cessione gratuita alla pubblica amministrazione di cui al superiore art. 2 della quale è ricompresa l'area con destinazione Turistico-ricettiva.

Il LOTTIZZANTE assume inoltre i seguenti impegni anche per i suoi successori o aventi causa:

- a) manutenzione e gestione delle aree oggetto di cessione gratuita al Comune di Bibbona;
- b) obbligo di utilizzare, in fase di cantiere, la viabilità su Via Vicinale di Valicandoli lato Casale Marittimo e di effettuare lavori di ripristino, sia durante la fase di cantiere che a lavori ultimati;
- c) obbligo di cessione, contestualmente al ritiro del Permesso di Costruire del primo fabbricato residenziale, del terreno oggetto di cessione gratuita di cui al precedente articolo.

#### **ART. 13 – INADEMPIENZE**

In caso di inadempienza da parte del LOTTIZZANTE ad una qualsiasi delle clausole della 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 al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio dei Permessi di Costruire.

Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno alla **LOTTIZZANTE** la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- a) il mancato adempimento delle condizioni di cui all' artt. 2 della presente convenzione;
- b) il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro inerenti alla presente convenzione, o ad essa conseguente, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con gli altri Enti interessati a norma della presente convenzione;
- c) il ripetuto mancato inserimento, da parte del **LOTTIZZANTE** nei contratti di vendita dei lotti, delle clausole di cui sopra;
- d) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

#### **ART. 14-VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione viene stipulata per il termine temporale massimo di dieci anni decorrenti dalla data odierna con riferimento a quanto disposto dall'art. 28 della Legge 17.8.1942 n. 1150 come modificato con l'Art. 8 della Legge 7.8.1967 n. 765.

Gli obblighi derivanti da quanto stabilito dalla presente si intenderanno, comunque completamente assolti al completamento totale degli adempimenti previsti nel presente atto.

#### **ART. 15 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli.

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico del **LOTTIZZANTE** che chiede 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 delle polizze assicurative fideiussorie nell' art. 10 sono a carico del **LOTTIZZANTE** medesimo.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione ecc. delle aree cedute faranno carico al **LOTTIZZANTE** stesso e/o suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo.

## **ART. 16 - DICHIARAZIONE FINALE**

I componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto, io Segretario Comunale, ho ricevuto il presente atto da me reso noto mediante lettura fattane alle parti che, a mia domanda, 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. 8 pagine interamente scritte e quanto fin qui della presente pagina di carta debitamente resa legale.

Il Responsabile Area "Edilizia Privata" Geom. Sandro Cerri

Il Lottizzante Geom. Antonio Esposito p.c. Le Bugna" Sri

Il Segretario Comunale Dott. Salvatore De Priamo