



## COMUNE DI PORTOFERRAIO

- **AMBITO 13** -  
località Consumella Bassa  
**PIANO ATTUATIVO**  
- *PARCO RESIDENZIALE DELLA CONSUMELLA* -

proprietà: **eredi Gasparri**

Alessandro Bigio  
Anna Maria Bigio

viale De Gasperi n°18 Portoferraio  
via Canova n°41 Firenze

progettista: Dott. Arch. ALBERTO PACCIARDI

via Salvestri n°3 Livorno

collaboratori: Rita Landi

urbanizzazioni: Dott. Ing. MARCO CANONICI

via Don Bosco n°19 Livorno

geologo: Mauro Ceccherelli

via IV° Novembre n°15 Porto Azzurro

agronomo: Alessandro Mazzei

via Manganaro n°148 Portoferraio

data: Aprile 2018

annotazioni:

### BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Disegno protetto a termini di Legge. TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI



CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI AREE E PER DISCIPLINARE LO  
SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DELLA PROPRIETA'  
NELL' AMBITO DELLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DELL' AMBITO  
13 – "CONSUMELLA BASSA" A PORTOFERRAIO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto, il giorno ....., del mese di .....

In Portoferraio, nel mio studio .....

Avanti a me ....., Notaio residente in ....., iscritto nel Ruolo del  
Collegio Notarile del Distretto di Livorno, si sono costituiti i signori:

DA UN LATO:

- "COMUNE DI PORTOFERRAIO", con sede legale in detta città, via Giuseppe  
Garibaldi civico numero 17 (diciassette), Codice Fiscale 82001370491, in persona  
del dirigente dell'Area 3 (tre) - Programmazione e Gestione del Territorio, architetto  
....., domiciliato per la carica presso la sede del  
suddetto Ente Territoriale, a quanto appresso debitamente autorizzato giusta il  
disposto di cui all'articolo 107 (centosette) del Testo Unico Degli Enti Locali, Decreto  
Legislativo 18 agosto 2000 numero 267 ; - (di seguito denominato "Comune").

DALL'ALTRO:

- I SIGNORI

BIGIO ANNA MARIA , residente in ..... n. .... Codice  
Fiscale..... nata a ..... il ....., Codice  
Fiscale .....,

BIGIO ALESSANDRO , residente in ..... n. .... Codice  
Fiscale..... nata a ..... il ....., Codice  
Fiscale ....., Detti comparenti, della cui identità personale,  
qualifica e poteri io notaio sono certo,

i quali premettono che:

- I sig.ri..... sono proprietari di un' area edificabile di mq .....  
individuata al NCT al f. .... part. ....
- che i sopraindicati proprietari dichiarano di avere la piena disponibilità degli  
immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere  
senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- che quanto sopra dichiarato con la sottoscrizione della convenzione da parte  
del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di  
destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6  
giugno 2001, n. 380;

- che i suddetti hanno presentato, in data 12/04/2018, prot. n. \_\_\_\_\_, il progetto di piano attuativo per la costruzione di n° \_\_\_\_\_ edifici a destinazione .....per complessiva S.U. di mq \_\_\_\_\_ ;
- che tale piano è stato approvato definitivamente dalla Giunta Comunale di Portoferraio con delibera n \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ;
- che gli edifici saranno realizzati secondo quanto prevede la Normativa Tecnica del Regolamento Urbanistico vigente
- considerato che gli stessi proprietari hanno presentato istanza di realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, delle seguenti opere:
- .....
- .....

e che ..... hanno presentato il progetto esecutivo redatto dall' arch ..... per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo  
 Con determina .....del ..... il dirigente dell' area 3, ..... ha approvato il progetto il progetto delle opere di urbanizzazione per l' importo di euro .....

ai sensi dell'articolo 16 (sedici), comma 2 (secondo) bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 (trecentottanta), le opere di urbanizzazione, essendo di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28 (ventotto), comma 1 (primo), lettera c), del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, numero 163, saranno realizzate direttamente dai proprietari dell' area previa acquisizione del titolo edilizio legittimante;

il contenuto della presente convenzione riguarda i criteri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo.

Tutto Ciò premesso, i componenti convengono e stipulano quanto segue:

**ARTICOLO 1**

La premessa narrativa, pienamente approvata dai componenti, fa parte integrante e sostanziale del presente atto e le parti dichiarano a loro noti gli atti e provvedimenti in essa citati.

**ARTICOLO 2**

I signori..... dichiarano di accettare tutte le condizioni regolanti la progettazione, la realizzazione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione sopra descritte.

**ARTICOLO 3 - CONTROLLI DA PARTE DEL COMUNE**

L'Amministrazione Comunale, tramite il competente Ufficio Edilizia Privata, è preposta al controllo della rispondenza al livello qualitativo che risulta dagli elaborati tecnici approvati e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte degli alloggi.

#### ARTICOLO 4 - OBBLIGHI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE DEGLI ALLOGGI.

Il cessionario si impegna a realizzare gli interventi di edilizia abitativa consistenti nella realizzazione di ..... di metri quadrati ..... di superficie utile con incremento del 10% (dieci per cento) per interventi di edilizia sostenibile ai sensi dell' art. 5 comma 5.8 delle vigenti NTA del R.U. per un massimo di ..... metri quadrati di superficie utile.

Per soddisfare le condizioni richieste per l' ottenimento dell'incentivo previsto, ai sensi del comma 1 art. 3 delle citate NTA, gli alloggi saranno realizzati in classe energetica "A". Per questo verrà utilizzato il massimo contenimento dei consumi energetici, utilizzando una forte coibentazione dell' involucro edilizio e la captazione solare per la produzione di energia elettrica con sistemi fotovoltaici. Come garanzia di tale adempimento viene rilasciata polizza fideiussoria di euro..... Rilasciata da..... Tale polizza verrà svincolata al momento della consegna dell' APE che certificherà il raggiungimento della classe energetica "A" del fabbricato realizzato.

#### ARTICOLO 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi dell'articolo 184 della Legge Regionale Toscana n°65 del 10/11/2014 e dell'articolo 16 comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, con delibera della GC n°...del..... sono stati fissati gli oneri concessori per l' anno....., in Euro ...../mc

In data ..... I signori..... hanno presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione organizzato in n°.....UMI

Con determina .....del ..... il dirigente dell' area 3, ....., ha approvato il progetto delle opere di urbanizzazione presentato per l' importo complessivo di euro .....

Con la stessa determina dirigenziale, come sopra richiamata, è stato ammesso lo scomputo degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione la cui somma è stato determinata in Euro .....

Il maggior costo delle opere di urbanizzazione, cui i concessionari si obbligano con la presente convenzione, non darà diritto ad alcun rimborso o recupero a carico dell'amministrazione.

Le opere verranno realizzate con la seguente modalità:

UMI 1 - Le opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del cessionario sono le seguenti:

.....

UMI 2 - Le opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del cessionario sono le seguenti:

.....

.....

I signori..... si obbligano all'esecuzione diretta, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità al progetto approvato. A detto fine l'Amministrazione Comunale autorizza, con la sottoscrizione del presente atto, i signori....., all'esecuzione delle opere di urbanizzazione nelle aree ricomprese nell'ambito<sup>13</sup> "Consumella bassa", oggetto della presente convenzione.

I signori..... sono costituiti custodi delle aree suddette fino alla consegna al Comune delle opere di urbanizzazione convenientemente realizzate e collaudate.

Le opere idriche e fognanti dovranno essere rese conformi agli standard definiti dal competente ATO e dal Gestore del Servizio idrico integrato (ASA S.p.A.).

Si riportano qui di seguito le prescrizioni imposte dal gestore del S.i.i.....

---

A garanzia della completa e perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione sopra indicate i signori cessionari hanno prodotto polizza fideiussoria numero ..... rilasciata dalla Compagnia ..... in data ..... per l'assicurazione della somma di Euro ..... pari al costo delle suddette opere così come riconosciuto con la citata determinazione dirigenziale .

Poiché il sistema del verde è opera essenziale alla qualità delle urbanizzazioni, al fine di garantirne l'attecchimento e la prima manutenzione, i signori..... si impegnano, per se e per i suoi aventi causa, a costituire un servizio di innaffiamento tramite autobotte ed a garantire l'attecchimento e la manutenzione del verde per i primi due anni a decorrere dal collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione. Pertanto la polizza fideiussoria a garanzia delle opere di urbanizzazione al momento del collaudo positivo verrà sostituita con una nuova polizza pari la 10% dell'importo originale, che verrà svincolata dopo due anni quando verrà constatato il corretto attecchimento e manutenzione del verde .

L'Amministrazione comunale ha facoltà di escutere la garanzia fideiussoria in caso di non conforme realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale esecuzione in danno della concessionaria.

#### ARTICOLO 6 - TERMINI PER LA CONSEGNA DEI LAVORI

Per ogni UMI i lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere iniziati entro e non oltre tre mesi dalla data del rilascio del titolo edilizio legittimante ed essere ultimati entro e non oltre tre anni dalla data di inizio.

Detti termini, pattuiti a pena decadenza, potranno essere prorogati dall'Amministrazione Comunale solo per accertate cause di forza maggiore, ivi incluso l'eventuale ritardo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione che comporti l'impossibilità di dare regolare corso ai lavori.

#### ART. 7 – COLLAUDI – ABITABILITA' DEI FABBRICATI

Il collaudo tecnico/amministrativo sarà effettuato per ogni UMI, in corso d'opera e

definitivo, sarà redatto sulla scorta della contabilità dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori stessa secondo la normativa vigente in materia di Opere Pubbliche, in particolare artt. da 156 a 186 e 199 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n.554 e successive modifiche e integrazioni.

Entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori, gli uffici tecnici comunali procederanno all'accertamento della perfetta e regolare esecuzione delle opere, rilasciando, in caso positivo, il relativo certificato di collaudo.

La cessione gratuita delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione dovrà avvenire entro tre mesi dalla data di rilascio del certificato di collaudo.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde resta a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa per i 2 anni successivi alla cessione,

L'attestazione dell'abitabilità e/o agibilità relativa agli edifici da costruirsi nell'ambito del Piano Attuativo, resta subordinata al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali all' UMI di appartenenza, nonché alla stipula dell'atto di cessione di cui sopra.

#### ART. 8

In forza del trasferimento degli immobili oggetto della concessione onerosa connessa alla presente convenzione o parte di essi, gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del soggetto attuatore relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla convenzione medesima.

In caso di vendita degli immobili il soggetto attuatore si impegna a rendere note all'eventuale acquirente, sin dagli impegni preliminari, le condizioni previste nella presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli immobili devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna ad adempiere a tutte le prescrizioni in essa contenute.

#### ART. 9

Tutte le spese della presente convenzione e del successivo atto di cessione delle aree di cui all'art. 3, afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione comprese le spese di registrazione e quant'altro, sono poste a totale carico dei soggetti attuatori.

#### ART. 10

Le parti dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art. 1341, secondo comma Codice Civile, le pattuizioni e le condizioni contenute negli articoli 3, 5,6,7, 9, 11, 12 e 13 del presente atto.

#### ART.11 - FORO COMPETENTE

La risoluzione delle controversie tra il Comune e i proponenti, relative alla presente convenzione, sono attribuite .....

ART. 12

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 Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.