



PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDE NORMA N° 9.02 VIA MONTE MATANNA

PROPRIETA': MATRAIA MARIA PIA - RESIDENTE A VIAREGGIO - VIA S. ANDREA N°234 - COD- FISC.: MTR MRP 43P51 L833K

PROCURATORE GENERALE: MATRAIA ZAMIRA - RESIDENTE A VIAREGGIO - VIA S. ANDREA N°234 - COD- FISC.: MTR ZMR 72D50 Z100H

PRGETTISTA : BRUNO BELLUOMINI ARCHITETTO - VIA CESARE BATTISTI N°31 - VIAREGGIO - TEL. 3356684146

COLLABORATORE : CLAUDIO LA FERLA GEOMETRA - VIA ETRURIA N°8 - VIAREGGIO - TEL. 3921261027

SCHEMA CONVENZIONE

GIUGNO 2020

Repertorio n.

Raccolta n.

Convenzione, per la disciplina del progetto di piano attuativo di iniziativa privata interessante l'area ubicata in Viareggio, via monte Matanna, disciplinata nel R.U. dalla scheda norma 9.02, rappresentata nelle mappe catastali del Comune di Viareggio al foglio n° 15 porzione delle particelle 1082, 141, 115.

L'anno duemilaventi, il giorno del mese di, in Viareggio, presso la sede Municipale, innanzi a me Dr....., senza l'intervento dei testimoni per avervi le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunciato:

- sono comparsi i signori -

1), nato a il....., Dirigente del Comune di Viareggio, a ciò autorizzato con Deliberazione della Giunta Comunale di Viareggio (LU), n. del (che si allega al presente atto sotto la lettera "A"), domiciliato per la carica presso la Casa Comunale e qui rappresentante il "Comune di Viareggio" (LU), con sede in Viareggio (LU), Piazza Nieri e Paolini, Codice Fiscale: 00274950468, il quale dichiara di agire unicamente in nome e per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato né altrimenti. Lo stesso nel prosieguo del presente atto verrà indicato per brevità come Comune.

2), nato a, residente in....., codice fiscale, in qualità di.....

La stessa nel prosieguo del presente atto verrà indicata per brevità soggetto attuatore.

Detti comparenti, della cui identità personale, poteri di firma e qualifica io Notaio sono certo,

PREMESSA

1) che il soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità dell'area posta in Comune di Viareggio, via Monte Matanna angolo via Ciabattini, rappresentata nelle mappe catastali del Comune di Viareggio al foglio n° 15 porzione delle particelle 1082, 141, 115, conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

2) che i predetti terreni sono pervenuti in proprietà al soggetto attuatore per effetto dell'atto del Notaio ain data, repertorio n°, raccolta n°, registrato a Lucca il al n°ed ivi trascritto in data

3) che nel vigente Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera di Consiglio n. 52 del 04.11.2019 e pubblicato sul BURT n. 51 del 18.12.2019 le aree predette, ricadono nell'Area di Trasformazione Urbana n. 9.02 disciplinata dall'apposita scheda norma, nella quale è ammesso l'intervento mediante PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA;

4) che la previsione edificatoria consente di realizzare fino ad un massimo di 5 alloggi a destinazione residenziale per una SE pari a mq. 600,00, oltre agli incrementi consentiti dalla normativa vigente ai fini del contenimento energetico.

5) che con delibera del C.C. n.del2020 sono stati approvati gli elaborati relativi all'Area di Trasformazione 9.02 e precisamente:

- Domanda PA; modulo soggetti coinvolti; procura speciale; documenti identità; diritti di segreteria; modulo marca da bollo; scheda dei vincoli
- Bozza di convenzione PA scheda norma 9.02
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione geologica
- Indagini geognostiche e geofisiche
- A relazione tecnica architettonica
- B documentazione cartografica
- C computo opere urbanizzazione primaria
- D relazione, elaborato rotonda (come indicato dall'Amministrazione Comunale)
- E documentazione attestante la proprietà e relativa procura generale
- 01 planimetria generale scheda n°9.02
- 02 individuazione lotti e opere di urbanizzazione
- 03 D.M. 1444 rispetto distanze dai confini
- 04 schema impianto irrigazione verde pubblico
- 05 schema adduzione servizi
- 06 planimetria generale piano terra
- 07 planimetria generale piano primo
- 08 planimetria generale coperture
- 09 prospetti e sezioni
- 10 piante prospetti e sezioni tipo A
- 11 piante prospetti e sezioni tipo B

6) che gli interventi edilizi previsti comportano la corresponsione di un contributo così come definito dalla LRT 65/2014 da calcolare secondo le modalità e tariffe vigenti al momento della presentazione del titolo edilizio;

7) che il soggetto attuatore realizzerà direttamente le opere di urbanizzazione previste a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria;

8) che ai sensi dell'art.73 del vigente regolamento urbanistico l'intervento prevede la monetizzazione corrispondente al valore del 10% della superficie fondiaria delle aree di

trasformazione utile al fine di contribuire alla realizzazione degli alloggi E.R.P.; che dette somme risultano computate in € come da prospetto approvato con delibera C.C. n... del

9) che si rende necessario regolare gli obblighi che l'Amministrazione Comunale e il soggetto attuatore, come rappresentati, devono reciprocamente assumere al fine di dare attuazione alle previsioni urbanistiche concernenti l'Area di Trasformazione 9.02 via Monte Matanna.

Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato, tra le Parti sopra indicate,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione

ART. 2 – OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e il soggetto attuatore in ordine all'attuazione dell'intervento previsto come Area di Trasformazione 9.02 via Monte Matanna, dal vigente regolamento urbanistico, nonché alla cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, consistenti alla realizzazione di area a parcheggio, marciapiedi, percorso ciclopedonale, verde pubblico, per una superficie complessiva di circa mq 2349, oltre al collegamento delle acque meteoriche sulla via Monte Pania.

Inoltre in aggiunta alle opera suddette, sarà realizzata, così come indicato dell'Amministrazione Comunale, una rotonda di circa mq145 facente parte della rotatoria su via Monte Matanna angolo via Ciabattini, nelle aree messe a disposizione dalla A.C.

La presente convenzione ha durata quinquennale a decorrere dalla data della sua trascrizione.

ART. 3 – CESSIONE DELLE AREE, REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In esecuzione di quanto previsto dalle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, il soggetto attuatore, nella qualità sopra espressa, si impegna e si obbliga per se e per i suoi aventi causa a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Viareggio, il quale si impegna ad accettare la piena proprietà delle aree libere da vincoli, pesi e ipoteche.

Le particelle che verranno cedute gratuitamente al Comune di Viareggio saranno meglio individuate nel frazionamento che sarà redatto prima dell'ultimazione delle opere, a completa cura e spese dei richiedenti, pertanto le superfici e le aree da asservire indicate nella presente convenzione hanno valore indicativo, dovendosi fare rinvio al tipo di frazionamento ed all'elaborato planimetrico esecutivo. Le aree interessate dalla cessione sono porzione delle particelle 1082, 141, 115 del foglio 15, per una superficie complessiva di circa mq 2349,00.

Il soggetto attuatore, in conformità a quanto disposto dall'art. 28, comma 5, della legge n. 1150/1942 e dall'art. 191 della legge Regionale Toscana n. 65/2014 e s.m.i., per sé stesso e per gli

aventi causa a qualunque titolo, si obbliga a procedere, a proprie cure e spese, alla completa realizzazione delle opere relative alla realizzazione, parcheggio pubblico, marciapiedi, percorso ciclopedonale, verde pubblico, il tutto a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria. Queste opere, più specificamente, sono costituite da:

- realizzazione di parcheggio pubblico in fregio alla via Monte Pania
- realizzazione di marciapiedi e percorso ciclopedonale;
- realizzazione verde pubblico con messa a dimora alberature e impianto di irrigazione;
- segnaletica orizzontale e verticale
- realizzazione di impianto di illuminazione da collegare alla rete pubblica;
- fornitura e posa in opera di panchine e cestini;

Il soggetto attuatore, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Viareggio, nei 30 (trenta) giorni successivi al deposito del Certificato di Regolare Esecuzione (di seguito C.R.E.) di cui all'art.102 comma 2 del D.lgs 50/2016, le aree e le opere da destinare a spazi pubblici;

Nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione da scomputare sia maggiore dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, nessuna differenza sarà dovuta da parte del Comune; nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione da scomputare sia invece inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore sarà tenuto al versamento della differenza.

Le suddette opere risultano strettamente funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica (art. 62 comma1 lettera a) della L.R. 65/2014 e s.m.i) di importo inferiore ai limiti di cui all'art. 35 comma 1 del Dlgs. 50/2016 e pertanto non soggette all'applicazione dei disposti di cui al Dlgs. medesimo. Tutte le suddette opere hanno un valore approssimativamente stimato in Euro 122970.98 oltre IVA; per la realizzazione di tali opere sarà depositata apposita istanza di Permesso di Costruire con allegato il progetto esecutivo ed il computo definitivo delle opere, soggetto alla verifica di congruità dei prezzi da parte del competente ufficio Lavori Pubblici.

Tutte le spese relative alla cessione delle aree e delle opere ivi ricadenti, al frazionamento e all'acatastamento, faranno carico al proponente e ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Le opere di urbanizzazione che saranno realizzate, così come le aree che saranno cedute, si intendono e saranno di proprietà del Comune di Viareggio dal momento dell'atto di cessione definitivo che verrà stipulato soltanto dopo il rilascio del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere medesime e/o Collaudo tecnico amministrativo dove si attesti la perfetta corrispondenza e conformità delle opere effettuate rispetto a quanto previsto dal progetto.

I lavori in questione dovranno essere eseguiti sotto la supervisione dell'Amministrazione Comunale, Ufficio LLPP. Il citato Certificato di Regolare Esecuzione delle opere sarà necessario anche ai fini dell'ottenimento dello svincolo della fideiussione prevista al successivo articolo 7, nonché per il deposito dell'attestazione di agibilità dei fabbricati.

ART. 4 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria, previa autorizzazione del Comune, possono essere realizzate mediante lotti funzionali contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. In ogni caso il proponente si impegna a procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste contemporaneamente alla realizzazione delle opere edilizie.

Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.

Nessun edificio può essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria.

ART. 5 - OBBLIGHI INERENTI IL COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1) L'esecuzione dei lavori in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità del soggetto attuatore.
- 2) La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il soggetto attuatore, Ufficio LL.PP., il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.
- 3) Preso atto che le opere rientrano nei disposti di cui all'art.102 comma 2 del D.lgs 50/2016, risultando di importo inferiore ad 1 milione di euro, il collaudo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori; il certificato di regolare esecuzione è emesso non oltre tre mesi dalla data di ultimazione delle opere.
- 4) Il C.R.E. è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle eventuali modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.
- 5) L'approvazione da parte del Comune del certificato di regolare esecuzione comporta la conseguente presa in carico manutentiva e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.
- 6) La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.
- 7) Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite a titolo gratuito con rogito notarile entro 30 giorni dall'approvazione del certificato di regolare esecuzione.
- 8) A tal fine il soggetto attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione

della diversa destinazione d'uso.

- 9) Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune vanno poste a carico del soggetto attuatore;
- 10) A seguito di quanto al precedente comma 8 e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui al successivo art. 6.
- 11) Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono al proponente fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

ART. 6 - GARANZIE. INADEMPIMENTI.

- 1) A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore consegna al rappresentante del Comune garanzia fideiussoria rilasciata da _____ di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione che risulta dal progetto definitivo e dunque per complessivi 122970.98 oltre IVA.
- 2) L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.
- 3) La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.
- 4) La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del precedente art. 5, comma 13, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.
- 5) Ove il soggetto attuatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione.
- 6) La garanzia deve includere la possibilità escussione da parte del Comune a semplice richiesta, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

ART. 7 - CONTRIBUTO ECONOMICO

- 1) Il soggetto attuatore, in applicazione dell' art. 73 del Regolamento Urbanistico "Disposizioni relative alla edilizia residenziale pubblica" si obbliga alla corresponsione di un contributo

economico corrispondente al valore del 10% della superficie fondiaria dell' area di trasformazione, finalizzato alla successiva realizzazione di alloggi E.R.P. da parte dell'Amministrazione Comunale.

- 2) Tale contributo dovrà essere versato, previa comunicazione da parte dell'ufficio edilizia privata di avvenuta conclusione, con esito positivo, del procedimento istruttorio del P.d.C. per le opere edilizie; il versamento del contributo costituisce presupposto per il rilascio definitivo del titolo abilitativo.
- 3) Il Comune di Viareggio provvederà ad accantonare tale contributo in specifico capitolo di bilancio da destinare ad interventi di cui sopra.

ART. 8 - RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE. SANZIONI

- 1) La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del soggetto attuatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il soggetto attuatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.
- 2) Il soggetto attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.
- 3) Tutte le obbligazioni qui assunte dal soggetto attuatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il soggetto attuatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.
- 4) In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.
- 5) Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune procede alla esecuzione in danno, provvedendo all' escussione della fideiussione.

ART. 9 - CLAUSOLE FINALI

- 1) Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del soggetto attuatore. Parimenti sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere.
- 2) Sia nella ipotesi di alienazione delle singole unità che di alienazione dell'intero complesso, il soggetto attuatore o loro aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidamente

responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione dandone comunicazione al Comune.

- 3) Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.
- 4) Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Lucca.
- 5) Le parti danno reciprocamente atto che l'individuazione degli edifici, rappresentata nelle tavole Planivolumetriche allegate alla presente convenzione, sono indicative e potranno subire anche limitate modifiche in fase di richiesta e rilascio del Permesso di Costruire, senza che ciò costituisca variante al Planivolumetrico approvato.
- 6) Le obbligazioni nascenti dal presente atto a carico del soggetto attuatore si intendono indivisibili e solidali tra le stesse e i suoi successori aventi causa e devono essere espressamente accettate anche dagli eventuali successivi acquirenti delle aree o dei fabbricati che formano oggetto della presente convenzione.
- 7) La presente convenzione sarà trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca con espresso esonero per il competente signor Conservatore da ogni e qualsiasi responsabilità in merito.
- 8) Il Comune informa il contraente che tratterà i dati contenuti nella presente convenzione esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia, anche a mezzo informatico.
- 9) Le Parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, mi consegnano il Certificato di Destinazione Urbanistica riguardante i terreni oggetto di cessione al Comune di Viareggio, rilasciato in data certificato del quale viene omessa la lettura per dispensa espressamente fattamene dai componenti e che si allega al presente atto sotto la lettera".....", dichiarando le parti medesime che, dalla data di rilascio ad oggi, lo strumento urbanistico comunale non ha subito variazioni.

Richiesto io ho ricevuto il presente atto redatto su facciate e righe sin qui, alla contestuale presenza delle parti, le quali avutane lettura e trovato conforme alla loro volontà lo sottoscrivono sia in calce che a margine.

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

L'Ufficiale Rogante