

COMUNE DI SAN VINCENZO
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'EX OFFICINA BENSI
ARTICOLO 119 L.R.T. N° 65/2014

Proprietà : Star Immobiliare S.r.l

SCHEMA DI CONVENZIONE

COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

CONVENZIO RELATIVA AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'EDIFICIO DENOMINATO EX OFFICINA BENSI

L'anno duemiladue e questo giorno del mese di alle ore..... nella sede
..... di Via n. .. avanti a me
..... senza l'assistenza di testimoni,
per averne le parti di Comune accordo e con il mio consenso rinunciato, si sono
personalmente presentati:

- il Geom. ANDREA FILIPPI, nato a Volterra (PI) il 09 agosto 1953 e residente a San Vincenzo (LI) in Via.....n°....., il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Comune di San Vincenzo, che legalmente rappresenta in qualità di Dirigente dell' Area 1"Servizi per il Territorio" , in seguito denominato nel presente atto "Comune";
- il Dott. GABRIELE VICINI , nato a Cesena (FO) il 30.07.1946 e residente a Melzo Via Privata Sant'Elia n° 3, C.F. VCN GRL 46L30C573F, in qualità Amministratore Unico, nonché Legale Rappresentante della della società Star Immobiliare S.r.l., con sede in Binasco Via Roma n° 31 P.Iva 0653960966 ed in seguito denominato nel presente atto come "Concessionario" ;

PREMESSO

- che il Concessionario è proprietario delle aree contraddistinte al C.F. del Comune di San Vincenzo al foglio n. 2 mappale n.436 sub 10 e foglio 2 part. 2515 sub 2;
- che il complesso edilizio denominato ex Officina Bensi (nel seguito, per brevità, „ex Officina Bensi“) fa parte del sottosistema insediativo centrale SSI.I5 del piano strutturale vigente approvato con Delib. C.C. N° 81 del 25.09.1998 e del sub-sistema insediativo della città consolidata Ics del nuovo piano strutturale adottato con delibera C.C. N° 102 del 06.12.2013 ;

- che il Piano di Recupero di iniziativa privata in oggetto non costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 78 della disciplina del nuovo piano strutturale, variante anticipatoria alla formazione del primo piano operativo comunale;
- che il Piano di Recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art.119 della L.R. N°65/14 , costituisce lo strumento di pianificazione , di iniziativa privata, per la disciplina degli interventi di conservazione e trasformazione dell'ex Officina Bensi di San Vincenzo
- che gli obbiettivi del piano di recupero sopradetto sono i seguenti :
 - 1 .la promozione degli interventi di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio consolidato e la valorizzazione delle sue relazioni con i tessuti urbani circostanti;
 2. la valorizzazione delle relazioni funzionali urbane con il collegamento tra il corso pedonale di via Vittorio Emanuele II e la via Peppino Impastato;
 3. la promozione di tecniche costruttive proprie della bioarchitettura e dello sviluppo economico locale fondato sul recupero sulla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente;
 4. la promozione della vitalità delle aree urbani centrali attraverso la previsione di funzioni compatibili con le strutture ed il contenitore edilizio originario;
 5. la valorizzazione dell'identità urbana dei luoghi attraverso il recupero e la eliminazione delle forme di degrado e sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- che tali obbiettivi sono coerenti e conformi ai contenuti della scheda normativa D.25 ex officina Bensi.
- che il piano di recupero di iniziativa privata è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. .. del ;
- che il piano di recupero di iniziativa privata è stato approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. del e costituito dai seguenti allegati , riportati nella distinta dell'invio telematico.

ALLEGATO_FERROVIE_R4	PARERE FERROVIE
ALLEGATO_PAESAGGISTICA_R4	PARERE VINCOLO PAESAGGISTICO
ALLEGATO_TAVOLA CONVENZIONE A_R4	TAVOLA PER CONVENZIONE
ALLEGATO_CONVENZIONE_R4	CONVENZIONE
ALLEGATO_25_R4	VIAC VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO

- che il suddetto piano è allegato alla presente convenzione per costituirne parte integrante e sostanziale .
- che il Regolamento Urbanistico prevede per il P.D.R. in oggetto le seguenti destinazioni:
 1. al piano terreno attività urbane di tipo commerciale e direzionale;
 2. al piano primo attività urbane di tipo commerciale e direzionale e residenziale;
 3. ai piani superiori residenziale;
 4. la s.u.l. Utilizzata in progetto è indicata negli elaborati allegati
- che per la determinazione degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 è prevista la monetizzazione dei medesimi;
- che con determinazione dirigenziale n°.....del.....è stata approvata la presente convenzione ;
- che detto progetto risulta conforme alle prescrizioni del piano strutturale , del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio;
- che il progetto ha ottenuto tutti i necessari pareri e/o nulla osta e che pertanto può essere rilasciato il permesso di costruire ;
- che il Concessionario dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nel presente atto e di non avere contratto precedentemente alla presente convenzione obbligazioni ed oneri incompatibili con gli impegni contenuti nella stessa.

Tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1:

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

La durata della presente convenzione è fissata in anni 10 (dieci) dalla stipula della stessa, fermo restando che gli interventi dovranno essere realizzati nei termini di validità dei titoli abilitativi rilasciati, per i vari interventi, a seguito della stipula della presente convenzione.

ARTICOLO 2:

La realizzazione degli interventi avverrà in conformità alle previsioni del piano strutturale e della scheda del Regolamento Urbanistico vigente , in conformità alle prescrizioni della presente convenzione,in conformità agli elaborati del P.D.R. e ai progetti che saranno presentati con la richiesta di permesso di costruire. Eventuali varianti al progetto sono ammesse nelle forme e nei contenuti disciplinati dalle N.T.A. Allegate al Piano di Recupero.

ARTICOLO 3:

Il Concessionario, in relazione al disposto dell'art. 28, comma 5, paragrafo II, della Legge 17.agosto.1942 n° 1150 e successive modifiche , nonché in base alla legge n° 10/77 ed alle previsioni adottate dalla amministrazione comunale ai sensi di legge , avente per oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione , si obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al Comune all'atto del rilascio della Concessione edilizia , l'importo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria , secondo la tariffa allora vigente , con i modi e le garanzie previste per legge.

ARTICOLO 4:

La quota di contributo di cui all'art. 6 della Legge 28.01.1977 n° 10, inerente il costo di costruzione , sulla base dei parametri adottati dalla amministrazione comunale al momento del rilascio della Concessione edilizia, dovrà essere determinata prima del rilascio del permesso di costruire, e versata secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune e dalla legislazione vigente.

ARTICOLO 5:

Il Concessionario, in relazione a quanto disposto al paragrafo I, comma 5, dell'art. 28 della Legge 17.08.42 n° 1150 e successive modifiche, nonché in relazione alle previsioni del Regolamento Urbanistico, con la stipula del presente atto il Concessionario o aventi causa accetta di costituire servitù di passaggio pubblico nello spazio definito galleria e chiostra al Piano Terreno con accesso da Via Vittorio Emanuele II sino a Via Peppino Impastato, le forme d'uso e di accesso alle aree sulle quali graverà la suddetta servitù di passaggio, saranno disciplinate da uno specifico regolamento da approvare tra le parti,

preventivamente alla conclusione dei lavori. Tali aree sono individuate e riportate nella planimetria allegata alla presente con la lettera "A".

L'amministrazione comunale e il Concessionario potranno costituire la servitù con il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

Rimarranno a carico del Concessionario e suoi aventi causa le manutenzioni la pulizia per il decoro urbano secondo le indicazioni che saranno impartite dall'ufficio tecnico comunale.

ARTICOLO 6:

Il Concessionario si obbliga, per se e per i loro aventi causa, ad inserire negli atti di compravendita che l'area non può più generare ulteriori diritti edificatori.

ARTICOLO 7:

Il Concessionario si obbliga a non modificare la destinazione d'uso delle aree e degli spazi, appositamente asserviti al parcheggio previsti, dalla legge 122/89 e dal progetto, secondo le quantità ivi previste, avendo l'obbligo di richiamare negli atti di compravendita l'esistenza del vincolo medesimo

ARTICOLO 8:

Sono a carico del Concessionario tutte le opere di urbanizzazione interne al lotto previste in progetto e tutti gli allacciamenti degli impianti tecnologici ai pubblici servizi

ARTICOLO 9:

Il Concessionario, per quanto riguarda la cessione delle aree per servizi e standar, verrà monetizzata l'area per cui il Concessionario si obbliga a versare la somma di €.....in sostituzione di tale cessione.

Il Concessionario si obbliga al versamento della somma suddetta secondo la seguente rateizzazione:

- quanto ad €.....pari ad.....dell'importo dovuto sono stati versati in data.....con quietanza n°
- quanto ad €saranno versati allo scadere del 6° mese dalla data di sottoscrizione del presente atto;

- quanto ad €.....saranno versati allo scadere del 12° mese dalla data di sottoscrizione del presente atto;

A garanzia delle somme dovute è stata stipulata in data.....n°.....idonea polizza fidejussoria, della quale il Comune disporrà, senza ulteriori avvisi, qualora le scadenze suddette non sia stato effettuato il versamento delle somme dovute.

ARTICOLO 10:

Qualora il Concessionario proceda alla alienazione dei fabbricati e delle aree edificate, dovrà rendere noto e trasmettere agli acquirenti, gli oneri di cui alla presente atto d'obbligo stipulata dal Comune impegnandosi fin d'ora ad inserire negli eventuali atti di trasferimento, tutti gli obblighi della presente atto d'obbligo.

In detti atti di trasferimento dovrà essere riportata la seguente dizione

L' acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata in dataal n°.....di repertorio, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, l'acquirente si obbliga pertanto ad osservare dette norme ed inserire le clausole della convenzione in eventuali atti di trasferimento dei beni immobili, con le stesse modalità e procedure sopra esposte,

ARTICOLO 11:

In caso di inadempienza da parte del Concessionario ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio delle autorizzazioni e dei permessi a costruire nella zona che a suo giudizio riterrà interessata dalle inadempienze, nonchè procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di 15gg.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori ed il rilascio di autorizzazioni o permessi di costruire.

Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno del Concessionario la decadenza della presente atto d'obbligo per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e servizi previsti dall'atto d'obbligo;
- il mancato adempimento in materia di imposta di registro inerenti la atto d'obbligo o ad essa conseguenti;
- il mancato inserimento nei contratti di compravendita della clausole di cui all'art.

6,7,8 e 13 ;

- le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente atto d'obblig.

ARTICOLO 12:

Per tutto quanto non previsto dal presente atto valgono le normative vigenti in materia.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente atto d'obbligo saranno a totale carico del Concessionario.

Il presente atto d'obbligo, costituito da una premessa e da n° 12 articoli, viene letto, confermato e sottoscritto dalle parti per accettazione.

Il Comune

Geom. Andrea Filippi

Il Concessionario

Dott. Gabriele Vicini