CONVENZIONE URBANISTICA PER L’ATTUAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO DI NUOVA COSTRUZIONE PRIMA CASA RELATIVO AI TERRENI POSTI IN CAMPO NELL’ELBA, LOCALITA’ MARINA DI CAMPO, VIA LENTISCO RICADENTI ALL’INTERNO DELLA “SCHEDA NORMA COMPARTO L1”

REPUBBLICA ITALIANA

Il ........... (.......................) in Campo nell’Elba, piazza Dante Alighieri n. 1, Innanzi a me ………………… Segretario Generale del Comune di Campo nell’Elba

SONO PRESENTI

- **COMUNE DI CAMPO NELL’ELBA**, con sede in Campo nell’Elba, Piazza Dante Alighieri n. 1, codice fiscale: 820015100497, partita IVA 00919910497, rappresentato da Arch. Silvia Lancioni nata a …. il ….., domiciliato presso la casa comunale, Responsabile dell’Area Tecnica Edilizia, Urbanistica, Demanio nominato con decreto del Sindaco Sindacale n. 4 del 22/02/2023;

- **Spinetti Fabio**, nato a ……… il ……, residente a Campo nell’Elba (LI) via ……. n. …., codice fiscale ………, in qualità di promissario acquirente;

di seguito denominato “Soggetto Attuatore”;

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono personalmente certo, premettono quanto segue:

PREMESSO:

- che il Soggetto Attuatore, come sopra rappresentato, è promissario acquirente dei terreni posti in località Marina di Campo, via del Lentisco, distinti al Catasto Terreni del Comune di Campo nell’Elba al foglio n. 31, mappali n. 1598, per contratto preliminare di compravendita stipulato il 12/02/2024 presso il Notaio Dott. Maurizio Baldacchino in Portoferraio e registrato a Portoferraio il 20/02/2024 al n. 111 Serie 1T;

- che per quanto sopra è necessario inserire nella presente una clausola risolutiva espressa ai sensi dell’art. 1456 del Codice Civile;

- che il vigente Piano Operativo del Comune di Campo nell’Elba, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 31/05/2024, classifica i suddetti terreni parte in “Scheda Norma Comparto L1” soggetto a Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell’art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., per la realizzazione di un intervento di nuova costruzione di edificio residenziale, in attuazione delle disposizioni contenute nell’art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PO;

- che la Scheda Norma contenuta nell’Allegato I al Piano Operativo indica il perimetro delle aree soggette a Permesso di costruire convenzionato, per una superficie territoriale complessiva di mq. 1.000,00;

- che con nota in data 29/01/2025, prot. n. 1361, il Soggetto Attuatore ha inoltrato al Comune una richiesta di Permesso di Costruire relativo all’area ricadente all’interno della Scheda Norma Comparto L1 che prevede la realizzazione di un edificio ad uso residenziale avente Superficie Edificata (SE) pari a mq. 150,00, numero piani fuori terra 2, distribuito in n. 1 alloggi, con relative pertinenze;

- che il progetto risulta conforme alla vigente disciplina urbanistica comunale e alle altre normative in materia edilizia;

- che, ai sensi della Scheda Norma relativa al comparto in parola, l’intervento è subordinato alla realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc);

- che l’art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PO stabilisce che qualora, in fase di richiesta degli interventi di trasformazione emerga la necessità di realizzare o riqualificare le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc) l’Amministrazione Comunale potrà subordinare gli interventi a specifica convenzione nella quale L’Amministrazione individua l’ubicazione, la tipologia e la quantità di standard e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a carico del richiedente;

- che dall’analisi del sito ove è collocato il comparto edificatorio emerge la necessità di realizzare o riqualificare le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc) consistenti nella depolverizzazione e asfaltatura di un tratto della strada vicinale denominata Via del Lentisco;

- che lo stesso articolo 21, ammettendo la nuova edificazione solo per la realizzazione di prima casa ad uso di soggetti già residenti nel Comune di Campo nell’Elba e/o loro parenti maggiorenni fino al primo grado, subordina il rilascio del permesso di costruire alla stipula di una convenzione con l’Amministrazione Comunale che impegni il titolare del permesso di costruire all’utilizzo dell’immobile come residenza principale per un periodo non inferiore a dieci anni decorrenti dall’attestazione di agibilità dell’immobile;

- che la suindicata disciplina prevede che in caso di mancato rispetto degli impegni assunti, o comunque alla cessazione del requisito di prima casa anche successiva al termine decennale, la Convenzione potrà prevedere la corresponsione di oneri aggiuntivi determinati con specifico provvedimento;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ........., esecutiva, è stato approvato lo schema tipo della presente convenzione;

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

**Art. 1 - Premesse**

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

**Art. 2 - Obblighi generali**

Il Soggetto Attuatore dichiara la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante fino a suo completo assolvimento.

Il soggetto attuatore dichiara di essere residente nel Comune di Campo nell’Elba fin dalla adozione del vigente Piano Operativo avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 18/12/2019.

**Art. 3 - Oggetto della convenzione**

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei reciproci rapporti ed obblighi fra il Comune di Campo nell’Elba e il Soggetto Attuatore, per la realizzazione degli interventi previsti dalla Scheda Norma Comparto L1 posta in località Marina di Campo, via del Lentisco su area distinta al Catasto Terreni al foglio 31 mappali 1598;

**Art. 4 - Modalità di attuazione dell’intervento**

Le opere di interesse privato previste nel Permesso di Costruire consistono nella realizzazione di n. 1 edificio con tipologia villino unifamiliare, composto da 2 piani fuori terra avente complessivamente Superficie Edificata (SE) pari a 150,00 mq.

Le opere di interesse pubblico previste consistono nella depolverizzazione e asfaltatura del tratto di strada vicinale denominata Via del Lentisco, attualmente privo di pavimentazione, meglio identificata nella planimetria allegata alla presente per esserne parte integrante e sostanziale.

**Art. 5 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati**

Le opere di interesse pubblico previste nel progetto dovranno essere eseguite prima o contestualmente all’inizio dei lavori di costruzione del fabbricato

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Regolamento Urbanistico, del Progetto Unitario, dei permessi di costruire, nonché degli stralci funzionali e delle eventuali prescrizioni in essi contenuti.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, gli interventi previsti dovranno essere realizzati ed ultimati entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe motivate, e comunque entro il termine della presente convenzione come indicato all’articolo 13.

**Art. 6 - Impegni del Soggetto Attuatore**

Con la stipula della presente convenzione il Soggetto Attuatore si impegna:

a) a realizzare l’intervento pubblico consistente nella depolverizzazione e asfaltatura del tratto di strada vicinale denominata Via del Lentisco, attualmente privo di pavimentazione, meglio identificata nella planimetria allegata alla presente per esserne parte integrante e sostanziale, per un importo pari a € 10.468,73 (diecimilaquattrocentosessantotto/73) come risulta dal computo metrico estimativo redatto utilizzando il Prezziario Regionale anno 2025, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la costruzione del nuovo fabbricato,;

b) a corrispondere integralmente al Comune di Campo nell’Elba gli oneri di urbanizzazione secondaria nonché il contributo sul costo di costruzione previsti dalla disciplina edilizia regionale vigente al momento della richiesta del permesso di costruire, oltre al conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria se dovuto;

c) a destinare l’immobile come propria residenza principale per un periodo pari a dieci anni decorrenti dall’attestazione di agibilità dello stesso;

d) a sostenere le spese dei rogiti ed ogni altra spesa inerente e conseguente il presente atto.

**Art. 7 – Garanzie per l’esecuzione di quanto previsto nella presente convenzione**

A garanzia dell’esatto adempimento della presente convenzione ed in particolare dell’art. 6 lettera a) il soggetto attuatore presta idonea garanzia fidejussoria (assicurativa o bancaria) rilasciata da …………… in data ……… di importo complessivo € 11.515,60 pari all’importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, maggiorato del 10%.

**Art. 8 - Impegni del Comune**

Il Comune si impegna:

a) ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio del/i titolo/i abilitativi/i e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario o ad esso correlati, con la massima sollecitudine;

**Art. 9 - Varianti in corso d’opera**

Le varianti in corso d’opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto approvato, sono di competenza degli organismi tecnici del Comune.

Qualora dette varianti in corso d’opera determinassero la necessità di realizzare o riqualificare le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc) ulteriori a quelle previste nel permesso di costruire, l’Amministrazione Comunale potrà subordinare gli interventi a modifica della presente convenzione nella quale L’Amministrazione individuerà l’ubicazione, la tipologia e la quantità di standard e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a carico del richiedente.

**Art. 10 - Sanzioni**

Qualora il soggetto attuatore non rispettasse gli impegni assunti con la sottoscrizione della presente convenzione di cui all’art. 6 lettera c), ossia a destinare l’immobile come propria residenza principale per un periodo pari a dieci anni decorrenti dall’attestazione di agibilità dello stesso, dovrà corrispondere al Comune oneri aggiuntivi quantificati in un importo pari ai contributi di costruzione versati per il ritiro del permesso di costruire, proporzionalmente al tempo trascorso dall’attestazione di agibilità dell’edificio. Tale importo dovrà essere versato a semplice richiesta da parte dell’Amministrazione entro trenta giorni dalla stessa, decorsi infruttuosamente i quali saranno applicati gli interessi previsti dalla normativa vigente.

**Art. 11 - Elaborati costitutivi del Permesso di costruire convenzionato**

Fanno parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati tecnici:

Relazione illustrativa;

[Tav01\_G01\_Inquadramento Generale E Urbanistico](https://camponellelba.archiweb.cloud/PraticheEdilizie?menu_id=1)

 [Tav02\_G02\_Planimetria Generale Stato Attuale](https://camponellelba.archiweb.cloud/PraticheEdilizie?menu_id=1)

Tav03\_G03\_Planimetria Generale Stato Di Progetto

Tav04\_G04\_Planimetria Area Di Sedime

[Tav05\_A01\_Stato Di Progetto - Piante, Sezioni E Prospetti](https://camponellelba.archiweb.cloud/PraticheEdilizie?menu_id=1)

[Tav07\_A03\_Fotoinserimenti](https://camponellelba.archiweb.cloud/PraticheEdilizie?menu_id=1)

[Tav11\_Im01\_Planimetria Sottoservizi](https://camponellelba.archiweb.cloud/PraticheEdilizie?menu_id=1)

[Tav12\_Im02\_Schema Impianti](https://camponellelba.archiweb.cloud/PraticheEdilizie?menu_id=1)

Richiesta Asfaltatura

Tav\_Progetto Asfalto

A15 Relazione Modello Sismico

A5 Relazione Geologica

S01 Elaborato Tecnico Copertura

A04 Barriere Architettoniche

Legge 10/91

Relazione Acustica

Tav06\_A02\_ Verifica Superficie Edificata E Parcheggio Pertinenza

Tav08 Documentazione Fotografica

Studio Di Compatibilità Idraulica

Il progetto è stato redatto dall’Arch. Chiara Caroli, iscritto all’Ordine professionale degli Architetti della Provincia di Livorno al n. 729

**Art. 12 – Controversie**

Qualsiasi controversia tra le parti, relativa alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, o comunque derivante dalla stessa, è rimessa alla competenza del giudice ordinario del Tribunale di Livorno.

**Art. 13 - Validità della convenzione**

La presente convenzione avrà validità di dieci anni, decorrenti dalla data di rilascio dell’Attestazione di agibilità del fabbricato residenziale di nuova costruzione

**Art. 14 - Assunzione e trasferimento degli obblighi**

In caso di decesso del soggetto attuatore successivo alla sottoscrizione della presente convenzione, gli eventuali eredi aventi causa entro il termine di validità della presente convenzione, l’importo di cui all’art. 9 viene ridotto del 50%.

In caso di trasferimento dell’immobile derivante da esecuzione immobiliare l’importo di cui all’art. 9 è corrisposto per intero”.

**Art. 15 – Clausola risolutiva espressa**

Le parti convengono e stipulano la seguente clausola risolutiva espressa ex Art. 1456 C.C:

La presente convenzione deve intendersi automaticamente risolta nel caso in cui le prestazioni non vengono adempiute in ottemperanza dell’Art. 2 – 3 – 6 - 10 della convenzione.

Le obbligazioni da eseguirsi a pena di risoluzioni e poste a carico del Sig. Spinetti Fabio riguardano precisamente la stipula del Contratto di Compravendita avente ad oggetto il terreno rientrante nel “Comparto edificatorio - Scheda Norma Comparto n. L1 – Via del Lentisco” distinti al N.C.T. del Comune di Campo nell’Elba al Foglio 31 mappale 1598 di cui al preliminare stipulato presso il Notaio Maurizio Baldacchino in Portoferraio in data 12/02/2024, repertorio n. 97296/21009 Registrato Portoferraio il 20/02/2024 al n. 111 Serie 1T, e alla successiva scrittura privata di cui all’art. 5 dello stesso, tra il Sig. Spinetti Fabio (Promissario Acquirente), e il Sig. Mantovani Marco (Promittente venditore)entro la data di ultimazione dei lavori.

Si specifica altresì che in mancanza della stipula del succitato Contratto di Compravendita entro il termine suddetto, il Permesso di Costruire rilasciato dovrà intendersi automaticamente annullato e l’immobile realizzato dovrà essere demolito ai sensi dell’art. 38 del D.P.R. 380/2001.

L’obbligazione da eseguirsi a pena di risoluzione e posta a carico del Comune riguarda l’ottemperanza di cui all’Art. 8;

La presente clausola è da considerarsi come parte integrante della presente convenzione.

**Art. 16 - Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione**

Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità.

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione, quelle inerenti a rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa.

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, fanno carico al Soggetto Attuatore, che se le assume.

Letto, confermato e sottoscritto

CLAUSOLE VESSATORIE Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, dopo averne preso chiara ed integrale visione, dichiara di conoscere, approvare ed accettare specificamente ed espressamente la clausola risolutiva espressa di cui all’Art. 15.; nonché di conoscere, approvare ed accettare specificamente ed espressamente le clausole contenute nelle Condizioni Generali della Convenzione, di cui ai seguenti articoli: Art.4, Art.5.

Letto, confermato e sottoscritto

\* \* \*