

# COMUNE DI PIEVE a NIEVOLE

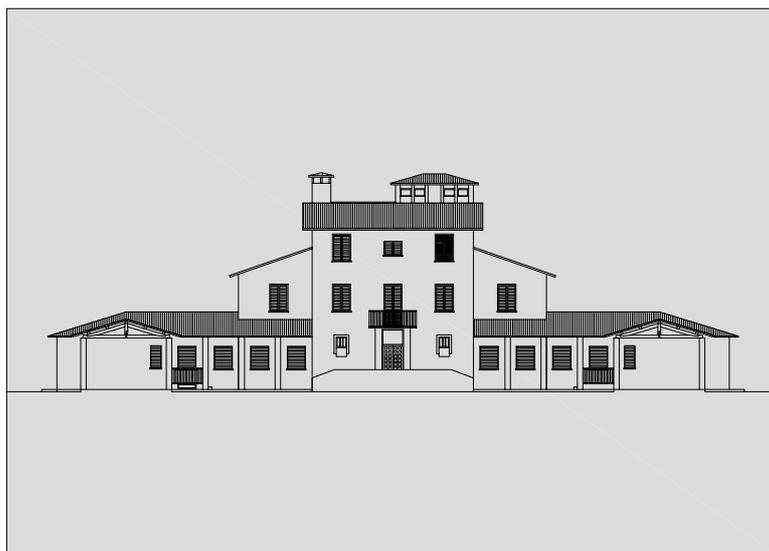
*Provincia di Pistoia*

## PIANO DI RECUPERO

### ZONA EX 4

### Villa " Melani"

*Strada Provinciale n.22 del Porrione e del Terzo*



Proprietà:

P.G. DUE IMMOBILIARE s.r.l.

Progettisti: Arch.  
Arch.

Riccardo Luca Breschi  
Alberto Santiloni

## BOZZA DI CONVENZIONE

Febbraio 2016

Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO 'VILLA  
MELANI' - COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE VIA PONTE DI MONSUMMANO**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemil\_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in  
\_\_\_\_\_ e nel mio studio posto in \_\_\_\_\_ Avanti a me **Dr.** \_\_\_\_\_,  
**Notaio in** \_\_\_\_\_ ed iscritto nel Ruolo dei Notai dei Distretti Riuniti di  
Firenze, Pistoia e Prato,  
sono comparsi i Signori:

- Sig. XXXXXXXXXXXX il quale interviene, non in proprio ma in qualità di  
Responsabile del Settore/Servizio \_\_\_\_\_ del **Comune di Pieve  
a Nievole**, all'uopo autorizzato con delibera di Consiglio comunale/Giunta  
comunale n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, Codice Fiscale 00127640472;

- **Sig. Silvano Gori** nato ad Agliana (PT) il 13.11.1950, domiciliato per la  
carica presso la sede della società; il quale dichiara di intervenire al presente  
atto non in proprio ma nella sua dichiarata qualità di Amministratore Unico e  
Legale rappresentante della società "**P.G. DUE IMMOBILIARE S.R.L.**" con  
sede in PISTOIA, via Gaetano Donizetti 3, capitale sociale di Euro  
11.000,00, interamente versato, avente codice fiscale \_\_\_\_\_, partita IVA \_\_\_\_\_ e  
numero iscrizione Registro Imprese di Pistoia 01892520972; al presente atto  
autorizzata in virtù dei poteri a lei conferiti dal vigente statuto sociale;

**PREMETTONO**

- che la società "P.G. IMMOBILIARE S.R.L." dichiara di avere la piena  
disponibilità degli immobili interessati dall'intervento edificatorio e quindi di  
essere a conoscenza e in grado di assumere senza riserve gli obblighi  
derivanti dalla presente convenzione;

- che l'area di cui trattasi è siglata dal vigente Regolamento Urbanistico del  
Comune di Comune di Pieve a Nievole in : zona EX4 ai sensi delle Norme  
tecniche d'attuazione del Regolamento Urbanistico;

-che l'area e gli immobili interessati dal Piano di recupero, sono così censiti  
al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole:

Catasto Terreni

- Foglio 11, mappale 174, superficie mq.5750, qualità seminativo

arborato classe 1°, RD € 44,54 e RA € 40,09

- Foglio 11, mappale 176, superficie mq.5880, qualità frutteto classe 1°, RD € 154,88 e RA € 57,70

- Foglio 11, mappale 178, superficie mq.4340, qualità seminativo arborato classe 1°, RD € 33,62 e RA € 30,26

- Foglio 11, mappale 180, superficie mq.14510, qualità seminativ. arborato classe 2°, RD € 97,42 e RA € 86,18

- Foglio 11, mappale 182, superficie mq.9985, qualità seminativ. arborato classe 1°, RD € 77,35 e RA € 69,62

Catasto Fabbricati

- Foglio 11, mappale 16, categoria B/7, classe unica, consistenza mc.357, rendita € 184,38

- Foglio 11, mappale 17 sub.1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.20, rendita € 58,88

- Foglio 11, mappale 17 sub.2, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.19, rendita € 48,08

- Foglio 11, mappale 17 sub.3, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.13, rendita € 32,90

- Foglio 11, mappale 17 sub.4, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.287, rendita € 622,54

- Foglio 11, mappale 17 sub.5, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.47, rendita € 138,36

- Foglio 11, mappale 18 sub.1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 8, rendita € 516,46

- Foglio 11, mappale 18 sub.2, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 4, rendita € 712,71

- Foglio 11, mappale 18 sub.3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita € 244,03

- Foglio 11, mappale 18 sub.4, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 1,5, rendita € 69,72

- Foglio 11, mappale 20, categoria A/8, classe 2, consistenza vani 43, rendita € 2.886,99

- Foglio 11, mappale 79 sub.1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.21, rendita € 53,14

- Foglio 11, mappale 79 sub.2, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.171, rendita € 370,92

- Foglio 11, mappale 79 sub.3, categoria C/2, classe 5, consistenza mq.34, rendita € 100,09

- Foglio 11, mappale 79 sub.4, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, rendita € 290,51

- Foglio 11, mappale 88, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, rendita € 352,48.

- che l'intera area, avente una superficie complessiva di circa mq 68650 calcolati a mezzo CAD a seguito rilievo planialtimetrico, è confinante a Nord con la Strada Provinciale n.22 del Porrione e del Terzo o via Ponte di

Monsummano; ad Est con i beni di proprietà Cerri Rosanna ; a Sud con i beni di proprietà della società "P.G. IMMOBILIARE S.R.L." ; ad Ovest con i beni di proprietà della società "LA BISCOCCA S.R.L."

- che la suddetta società "P.G. DUE IMMOBILIARE S.R.L." presentò al Comune di Pieve a Nievole in data XXXXXXXX, prot. gen. n° ..... e successiva integrazione del ..... in atti, la richiesta di attivazione del Piano di Recupero del complesso edilizio Villa Melani, a firma dei professionisti Dr. Arch. Riccardo Luca Breschi e Dr. Arch. Alberto Santiloni, con studio professionale in Pistoia , Via Mura urbane 30 ;

- che il Consiglio comunale/Giunta Comunale con deliberazione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva, ha approvato il Piano di recupero di cui trattasi;

Tanto premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente atto convengono e stipulano quanto segue:

#### **ART. 1 - Premesse**

Tutte le premesse fanno parte integrante del presente atto.

#### **ART. 2 – Obblighi e acquiescenza**

Il proprietario è obbligato in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto del Piano di recupero , gli obblighi assunti dal proprietario con il presente atto, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

#### **ART. 3 – Interventi edilizi**

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le segnalazioni certificate di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

L'efficacia dei permessi di costruire o delle segnalazioni certificate di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo di costruzione di cui al D.P.R. n. 380/2001 ed L.R. 94/1993 e L.R. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura dalle tabelle comunali vigenti a quel momento.

#### **ART. 4 – Sistemazioni esterne**

Sono opere di sistemazione esterna del Piano di recupero, da realizzare a cura e spese dei proprietari, le opere di seguito elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) percorsi carrabili e relativi spazi di sosta e di scambio in carreggiata interni all'area del Piano ,
- b) percorsi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina di tipo pertinenziale, interni o adiacenti ai lotti, ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, relativo sia all'area a parco che alle aree adiacenti e pertinenziali dei singoli edifici;
- e) strutture per attività ludiche e sportive, quali ad esempio piscine, campi da tennis, percorsi attrezzati;
- f) architetture per esterni ,quali anfiteatro all'aperto, spazi e luoghi di relazione e di incontro;
- g) illuminazione dei percorsi e degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- h) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
- i) ampliamento del laghetto esistente e/o di altri invasi per la realizzazione degli interventi di autocompensazione dei volumi sottratti all'espansione delle acque.

Le opere di sistemazione esterne dovranno essere progettate e realizzate in conformità alla vigente normativa ed in particolare alle norme di attuazione del Piano di recupero: esse possono essere oggetto di uno o più progetti. Le aree di pertinenza dei singoli edifici dovranno in ogni caso essere progettate e realizzate insieme agli stessi edifici.

#### **ART. 5 – Servizi a rete**

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese dei proprietari e/o degli enti gestori a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere, ove necessarie, per l'adeguamento, l'allacciamento ed il potenziamento dei servizi a rete:

- allacciamento alla rete dell' acquedotto pubblico. In alternativa è consentito un autonomo approvvigionamento idropotabile nel rispetto della vigente normativa,
- allacciamento alla rete della fognatura pubblica. In alternativa è consentito lo smaltimento dei reflui con impianto di depurazione autonomo nel rispetto della vigente normativa,
- allacciamento alla rete del gas-metano. In alternativa sono ammesse diverse soluzioni per l'alimentazione degli impianti di riscaldamento e

condizionamento purchè fondate sull'impiego prevalente di fonti energia rinnovabili,

- adeguamento della rete elettrica e della rete delle telecomunicazioni.

Gli interventi per l'adeguamento, l'allacciamento ed il potenziamento dei servizi a rete dovranno in ogni caso essere realizzati d'intesa e con l'autorizzazione degli enti gestori.

#### **Art. 6 - Modifiche dell'Intervento Piano di Recupero.**

Non saranno soggette all'approvazione del/della Consiglio/Giunta Comunale, ma solo all'approvazione preventiva dei competenti uffici comunali le seguenti modifiche, non sostanziali, e più precisamente:

- Variazioni planivolumetriche, che non incidono sul dimensionamento complessivo del Piano e dei singoli lotti;

- Modifiche delle reti dei servizi per effetto di prescrizioni da parte degli enti erogatori anche in corso d'opera;

- Modifiche dei percorsi e delle sistemazioni esterne purchè non in contrasto con la vigente normativa ed in particolare con le norme di attuazione del Piano.

#### **Art. 7 - Validita' della convenzione**

La presente Convenzione scadrà al termine di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data odierna, salvo che le parti in qualunque momento prima della scadenza non si accordino di prorogarla o rinnovarla con eventuali modifiche ed integrazioni per un ulteriore periodo di tempo.

#### **Art. 8 - Clausola compromissoria**

Tutte le controversie tra le parti della presente Convenzione, così durante l'esecuzione, come al termine della stessa, sia la loro natura tecnica, amministrativa o giuridica, sono deferite ad un collegio arbitrale composto da tre arbitri, scelti tra soggetti di particolare esperienza nella materia oggetto della convenzione, scelti dal Presidente del Tribunale avente giurisdizione sulla località in cui è realizzato l'intervento unitario.

In deroga a quanto sopra la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al Giudice competente a norma delle disposizioni del Codice di Procedura Civile; la parte convenuta nel giudizio arbitrale ha facoltà, a sua volta, di escludere la competenza arbitrale.

A questo fine, entro 60 giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, deve notificare la sua determinazione all'altra parte, la quale, ove intenda proseguire il giudizio, deve proporre domanda al Giudice competente a norma del comma precedente.

**Art.14 - Trascrizione e spese**

La presente Convenzione sarà Trascritta integralmente. Le spese del presente atto, e sue conseguenti, sono a carico dei soggetti attuatori che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia previste dalle vigenti leggi. Compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio di eventuali polizze fidejussorie, sono a carico dei soggetti attuatori.