

COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE
(Provincia di Pistoia)

**SCHEMA DI CONVENZIONE DEL PIANO ATTUATIVO “PA3 – PIANO ATTUATIVO
LOCALITA’ LA PALAGINA” PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CESSIONE DELLE RELATIVE AREE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici, il giorno _____ del mese di _____ in _____ e nel mio studio posto in _____

Avanti a me, Notaio in _____ ed iscritto nel Ruolo dei Notai dei Distretti Riuniti di _____

sono comparsi i Signori:

Sig. : _____ nato a Pescia il _____ residente a _____ via _____ codice fiscale _____, il quale interviene al presente atto in rappresentanza della _____ con sede in _____, via _____, iscritta al registro delle imprese di _____ con codice fiscale _____, in forza di procura ricevuta dal Notaio _____ il giorno _____ al n. _____ di repertorio, reg. a _____ il al n. _____.

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

PREMETTONO

- che il/i Sig/Sigg. (soggetto attuatore) _____ presentarono al Comune di Pieve a Nievole in data _____ prot. Gen. n° e successiva/e integrazione/i del in atti, la richiesta di attivazione del PIANO ATTUATIVO N.3 , a firma del professionista Dr. Arch. Ilaria Tommasi , con studio professionale in Monsummano Terme via Risorgimento N.212

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 : *“PIANO ATTUATIVO N.3 –Area residenziale località La Palagina ”*, ai sensi delle Norme tecniche d'attuazione del Regolamento Urbanistico;

-che l'area interessata dal Piano Attuativo N.3, all'Agenzia del Territorio di Pistoia è correttamente intestata alla _____, ed è rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pieve a Nievole, nel foglio di mappa 7 dai mappali:

- 207, con superficie catastale di mq.1.970, seminativo arborato, classe 1, R.D. Euro 14,14, R.A. Euro 13,74;
- 1532, con superficie catastale di mq.18, seminativo arborato, classe 1, R.D. Euro 0,14 , R.A. Euro 0,13;
- 1552 , con superficie catastale di mq.1.420, seminativo arborato, classe 1, R.D. Euro 10,19, R.A. Euro 9,90;
- 1606, con superficie catastale di mq.182, vigneto, classe 2, R.D. Euro 0,93, R.A. Euro 1,03;
- 1971, con superficie catastale di mq.3.570, seminativo arborato, classe 1, R.D. Euro 25,63, R.A. Euro 24,89;
- 1973, con superficie catastale di mq.240, seminativo arborato, classe 1, R.D. Euro 1,72, R.A. Euro 1,67;
- 1975, con superficie catastale di mq.2.733, seminativo arborato, classe 1, R.D. Euro 19,72, R.A. Euro 19,05;
con superficie catastale complessiva di mq.10.133;

- che l'intera area è confinante a Nord con la via L. da Vinci, ad Est con proprietà _____, a Sud con proprietà _____, proprietà _____, ; ad Ovest con proprietà _____, proprietà Malucchi, salvo se altri;

- che il *Consiglio comunale/Giunta Comunale* con deliberazione n° ____ del _____, esecutiva, ha approvato il Piano Attuativo di cui trattasi;

- che all'interno del Piano Attuativo dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune assieme alla superficie su cui insistono;

- che le aree da cedere sono rappresentate all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto Terreni del Comune di Pieve a Nievole nel foglio di mappa 7 *da porzione* dei mappali nn° : 1552 e 1971, con superficie complessiva di MQ. 1.200 circa, la quale sarà determinata esattamente, nel momento in cui, a fine lavori, sarà redatto il frazionamento definitivo per la cessione delle aree urbanizzate; si allega al presente atto sotto la lettera "A" una planimetria generale di sunto delle aree da cedere.-

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/i è/sono obbligato/i 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 Attuativo, 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. Le aree a parcheggio, a verde pubblico e viabilità pubblica verranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. Della consegna dell'area verrà redatto verbale congiunto con il Comune. La sottoscrizione dell'atto costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.-

Art.3 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione deve avvenire a termine di legge vigente con particolare riferimento alle procedure contenute nel "*Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture*" ai sensi del D.Lgs. n°163/2006 e sue modifiche e integrazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà avvenire anche per stralci funzionali, secondo le direttive del progetto esecutivo generale, sotto la sorveglianza tecnica degli uffici Tecnici Comunali ai cui dettami il soggetto privato dovrà sottostare, inoltre la realizzazione delle opere di Urbanizzazione primaria sopra dette dovrà avvenire secondo le disposizioni degli Enti, Agenzie e/o Gestori istituzionalmente preposti e collaudate a termine di legge. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come definite dalla normativa statale e regionale di settore, sono scomutate dagli oneri corrispondenti determinati dalle vigenti tabelle parametriche comunali. Le opere di urbanizzazione primaria eventualmente eccedenti quelle a carico della proprietà saranno comunque eseguite dalla proprietà medesima.

Art.4 - Oneri di urbanizzazione secondaria

In conformità a quanto previsto dalla normativa di settore ed in particolare dal D.P.R. n° 380/2001, e dalla L.R. Toscana n° 65/2014 e loro modifiche e integrazioni, nonché dai Regolamenti comunali vigenti, i componenti s'impegnano a versare al Comune di Pieve a Nievole, all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire e secondo le condizioni previste dalle normative, l'importo relativo al contributo per l'urbanizzazione secondaria nella misura stabilita dalle tabelle comunali vigenti a quel momento,

Art.5 - Modalità e tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione di seguito elencate (*a titolo esemplificativo*):

- a) strade, a servizio degli insediamenti;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, urbane ed i connessi impianti di trattamento;
- d) opere e reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile;
- e) pubblica illuminazione;

dovranno avvenire precedentemente o contestualmente alla realizzazione degli edifici e dovranno essere completate e collaudate anche per stralci funzionali, prima del deposito del certificato di abitabilità anche di un singolo edificio.

Il soggetto attuatore riconosce al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare, nell'ambito della presente convenzione, anche a finitimi interventi edificatori, per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o da altri enti gestori dei servizi a rete;

Art.6 – Controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione e collaudo finale

Il Comune effettuerà il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei competenti Uffici Tecnici Comunali. In tale periodo i lavori di manutenzione, riparazione e completamento eventualmente necessari saranno compiuti dal concessionario a sua cura e spese, sarà pure a carico del concessionario la responsabilità civile per eventuali danni. In caso di inadempienza, con un preavviso non inferiore a mesi 6 (sei), il Comune interverrà nella esecuzione dei suddetti lavori, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie, salvi i maggiori danni. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata per mezzo di lettera raccomandata.

Art. 7 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria

Le aree, gli impianti ed i servizi indicati all'art. 5 passeranno gratuitamente di proprietà al Comune ed alle Agenzie competenti quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte e certificato di collaudo.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune e/o delle Agenzie competenti anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria; sino a quel momento, tale onere sarà a carico del soggetto privato.

Art.8 – Termini di presentazione del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria

Gli aventi titolo presentano il progetto e la richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione anche per stralci funzionali entro un anno dalla stipula della convenzione in oggetto; tali opere dovranno essere iniziate entro un anno dal rilascio del permesso di costruire ed ultimate entro i termini di validità del Permesso medesimo, salvo la proroga che può essere concessa per cause debitamente comprovate e o ritenute valide dall'Amministrazione Comunale. Comunque le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro anni 9 (nove).

Art.9 – Importo dei lavori

L'importo dei lavori delle opere di urbanizzazioni primarie da realizzare ammonta ad euro _____ escluso IVA, oneri accessori e quanto altro pertinente, per il quale è stato dato parere di congruità dal Settore Tecnico-manutentivo con nota n° _____ del _____ *con/senza prescrizioni*.

Art.10 – Garanzie

A garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte e cessione o asservimento all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi non già di proprietà comunale, il soggetto attuatore, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 8, dovrà produrre in favore del Comune di Pieve a Nievole cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione assicurativa o bancaria d'ammontare corrispondente all'importo dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 9 aumentato del 30% (trenta per cento)

La garanzia dovrà possedere i seguenti requisiti:

- a. essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito;
- b. essere espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di acquisizione ed asservimento all'uso pubblico delle relative aree di sedime;
- c. essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 c.c.;
- d. riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 c.c.;
- e. essere escutibile entro 30 (trenta) giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune di Pieve a Nievole;
- f. essere intestata a tutti gli obbligati (*nel caso in cui l'attuatore non sia un unico soggetto*);

La suddetta garanzia potrà essere svincolata soltanto ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione.

E' facoltà del soggetto attuatore, su propria richiesta, e previa autorizzazione da parte del Comune di Pieve a Nievole, ridurre la garanzia finanziaria dopo il completamento funzionale di ogni singola tipologia di opera rapportandolo all'importo delle opere ancora da eseguire.

Art. 11 - Modifiche o varianti del Piano Attuativo PA N.3 .

Non saranno soggette all'approvazione dell'Amministrazione comunale (*Consiglio comunale/ della Giunta Comunale*), ma solo all'approvazione preventiva dei competenti uffici comunali le modifiche o varianti non sostanziali che riguardano :

- a) L'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) Le variazioni planivolumetriche, che non incidono sul dimensionamento complessivo del Piano, fermo restando il rispetto della Superficie Coperta (SC) massima prevista nel singolo lotto;
- c) L'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- d) Lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
- e) Lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
- f) La formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- g) Le modifiche delle reti dei servizi, anche in corso d'opera, per effetto di prescrizioni da parte del Comune di Pieve a Nievole e/o degli Enti/Agenzie erogatori.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Art.12 - Validità 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 anche con eventuali modifiche ed integrazioni per un ulteriore periodo di tempo.

Art. 13 - Variazione disciplina urbanistica

Il soggetto attuatore riconosce al Comune di Pieve a Nievole la facoltà di mutare, entro il termine di validità del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione, la disciplina urbanistica del comprensorio interessato dallo stesso Piano, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Art. 14 – Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia da parte del soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto.

Art.15 - 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.16 - 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 delle polizze fidejussorie e delle lettere di garanzia sopracitate, sono a carico dei soggetti attuatori. Anche le spese di tutti gli atti di cessione successivi e conseguenti alla stipula del presente atto, nonché quelle eventualmente relative alla picchettazione, misurazione, ecc. delle aree cedute faranno carico ai suddetti soggetti, ai suoi successori o aventi causa.