Comune di
PIEVE A NIEVOLE
(Provincia di Pistoia)

PIANO ATTUATIVO PA/10

Area residenziale (PEEP-LC) in via del Melo

(Testo modificato a seguito delle osservazioni accolte)

(F) SCHEMA DI CONVENZIONE

Progettista incaricato	Dott. Arch.	MASSIMO PAGANELLI
Collaboratrice	Dott. Arch.	CLAUDIA RAUTY
Studi geologici ed ambientali	Dott. Geol.	RAFFAELE LOMBARDI
Studi idrologici e idraulici	Dott. Ing.	SIMONE GALARDINI
Responsabile del procedimento	Geometra	DANIELE TECI
Garante per la comunicazione	Geometra	PATRIZIO MANCINI

FEBBRAIO 2014

COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE
(Provincia di Pistoia)

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DELL' AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE
ZONA PA/10 - VIA DEL MELO

PREMESSO

- che il Comune di Pieve a Nievole in attuazione delle previsioni del vigente RU ha approvato con delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____, il Piano Attuativo nella zona di espansione produttiva denominata PA/10 - Via del Melo, Tavola 2.4 del RU;
- che la superficie territoriale complessiva è destinata in parte all'edificazione (comparti edificabili) ed in parte ad aree pubbliche (viabilità, parcheggi, verde attrezzato);
- che i comparti edificabili, per una Superficie Utile Lorda complessiva di **mq 5.800**, sono in parte destinati all'edificazione di alloggi per edilizia pubblica residenziale da attuarsi ai sensi della Legge 167/1962 (PEEP) e successive modifiche ed integrazioni, ed in parte alla edificazione di alloggi residenziali tramite interventi privati da attuarsi a cura dei proprietari delle aree incluse nell'ambito del Piano Attuativo PA/10;
- che il comparto edificabile a disposizione dei proprietari delle aree è indicato con la sigla LC (lottizzazione convenzionata) e su tali aree la Superficie Utile Lorda massima edificabile risulta essere pari a **mq 2.900**, corrispondenti al 50% della SUL totale di piano;
- che il comparto destinato ad alloggi residenziali PEEP di cui alla Legge 167/1962 è indicato con la sigla PEEP (piano per edilizia economica e popolare), e su tali aree la Superficie Utile Lorda massima edificabile stabilita dalle NTA del PA risulta essere **mq 2.900**, corrispondenti al 50% della SUL totale di piano;
- che l'attuazione delle aree PEEP sarà subordinata a bando di assegnazione delle aree e stipula di apposite convenzioni ai sensi della Legge 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni;
- che l'iter del PA si è concluso con la sua definitiva approvazione con atto del Consiglio Comunale n. _____ del _____;
- che i sig.ri _____ sono proprietari delle aree contraddistinte nel NCT del Comune di Pieve a Nievole al foglio n. _____ dalle particelle _____ aventi ti un'estensione di mq _____;
- che i sig.ri _____ sono a piena conoscenza delle previsioni contenute nel PA e dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella seguente convenzione;

VISTA

la deliberazione del Consiglio Comunale in data _____ n. _____ esecutiva ai sensi di Legge, contenente in allegato lo schema della presente convenzione sottoscritta per preventiva accettazione dai proprietari lottizzanti;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1
OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione del Piano Attuativo relativo ad un intervento nella zona PA/10 con accesso da via del Melo da destinare in parte alloggi residenziali privati (aree LC) ed in parte ad alloggi residenziali pubblici ex Legge 167/1962 (aree PEEP).
Di essa fanno parte integrante le premesse e gli allegati.

Art. 2
RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI UTILI LORDE (SUL)

I proprietari dei terreni inclusi nel PA concorrono alla realizzazione delle previsioni del piano con i medesimi diritti e obblighi derivanti dalla presente convenzione ed in particolare convengono che, indipendentemente dalla destinazione d'uso attribuita alle singole proprietà dal PA, i terreni di loro proprietà concorrono alla edificazione delle Superfici Utili Lorde ammesse dal PA nel comparto privato in proporzione alla loro superficie catastale e precisamente:

	Proprietà	Foglio Catastale	Particella	Superficie	%
1					
2					
3					
4					
	TOTALE				

Inoltre i proprietari dei terreni si impegnano entro 60 (sessanta) giorni dalla firma della presente convenzione a redigere i frazionamenti dei terreni interessati dal PA e ad effettuare i necessari riconfinamenti distinguendo:

- aree per spazi pubblici (viabilità, parcheggi, verde attrezzato);
- comparti edificabili inclusi nelle aree PEEP;
- comparti edificabili a disposizione dei proprietari delle aree (aree LC)

Le superfici delle aree sopradescritte dovranno corrispondere alle superfici fissate dagli elaborati del PA e del PEEP

Art. 3
CESSIONE DELLE AREE AI FINI DELL'ATTUAZIONE DELLA L.C.

I proprietari _____ si obbligano, per loro medesimi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Pieve a Nievole la quantità di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria in proporzione alla percentuale della SUL edificabile prevista nel comparto privato (50%) rispetto a quella totale dell'intero PA; tali aree, della superficie complessiva di mq 3.334 (6.668/2), sono indicate negli elaborati del Piano Attuativo (Tavole 3-4).
Le suddette quantità potranno subire lievi modificazioni in conseguenza della definitiva approvazione dei tipi di frazionamento che dovranno essere redatti nei tempi e nei modi stabiliti nel precedente art. 2 senza variare la consistenza dell'edificabilità dei lotti.
La cessione di dette aree dovrà avvenire entro _____ giorni dalla data di stipulazione della presente convenzione.

Art. 4
CESSIONE DELLE AREE AI FINI DELL'ATTUAZIONE DEL P.E.E.P.

I proprietari, ai fini dell'attuazione delle aree PEEP contenute nel Piano, si obbligano per loro medesimi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere al Comune di Pieve a Nievole al prezzo di **€ ____ (euro _____) al metro quadrato**:

- il terreno edificabile fondiario relativo al comparto PEEP la cui superficie è circa **3.978 mq**
- il terreno destinato alle opere di urbanizzazione in eccedenza alla quota ceduta gratuitamente al Comune secondo i disposti del comma 1 del presente articolo di circa mq 3.334 (50% di mq 6.668).

Le suddette quantità potranno subire lievi modificazioni in conseguenza della definitiva approvazione dei tipi di frazionamento che dovranno essere redatti nei tempi e nei modi stabiliti nel precedente art. 2 senza variare la consistenza della edificabilità dei lotti.
La cessione di dette aree dovrà avvenire entro giorni 120 dalla richiesta ufficiale dell'A.C.
Tale accordo costituisce elemento vincolante per l'attuazione dell'intero Piano Attuativo.

Art. 5
URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I proprietari lottizzanti, in relazione al disposto dell'art. 8 delle NTA del Piano Attuativo, si obbligano per loro medesimi e per i loro aventi causa, a realizzare, in proporzione alla percentuale della SUL edificabile prevista nei comparti privati, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade e parcheggi
- percorsi pedonali
- reti fognarie nere e bianche
- reti tecnologiche quali elettriche, telefoniche, metano, acquedotto
- illuminazione pubblica;
- verde attrezzato;

Il soggetto, che per primo vorrà dare attuazione al PA, dovrà predisporre il progetto esecutivo delle OO.UU. esteso all'intera area di piano e sottoporre lo stesso all'approvazione delle agenzie competenti e degli organismi comunali preposti.

Art. 6
ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La realizzazione delle OO.UU. primaria di competenza dei comparti privati, 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 elencate dovrà avvenire secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (ENEL, TELECOM, ACQUE S.p.A., TOSCANA ENERGIA, ecc.) e collaudate secondo le modalità stabilite al successivo art.9.

Art. 7
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

In conformità a quanto previsto dalla legge 28 gennaio 1977, dalla L.R. 94/1993 e successive modifiche ed integrazioni e dai Regolamenti comunali vigenti, il comparente s'impegna a versare al Comune di Pieve a Nievole, all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, l'importo relativo al contributo per l'urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione nella misura stabilita dalle tabelle comunali vigenti a quel momento.

Art. 8
MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è suddivisa in 3 fasi come di seguito elencate:

- **PRIMA FASE**

a) Esecuzione del tracciato delle sedi stradali e delle aree a parcheggio.
b) Esecuzione delle massicciate.

- **SECONDA FASE**

c) Realizzazione della rete di fognatura bianca e nera ed esecuzione delle opere di sistemazione idraulica.
d) Realizzazione della rete idro-potabile.
e) Realizzazione della canalizzazione per illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e linea telefonica.
f) Realizzazione marciapiedi.
g) Realizzazione impianto di illuminazione pubblica, palificazione, armature, apparecchi illuminanti e allacciamenti necessari a rendere funzionale l'impianto.
h) Allacciamenti alle singole utenze.
i) Pavimentazioni stradali e dei parcheggi pubblici

- **TERZA FASE**

l) Manto di usura della carreggiata.
m) Segnaletica stradale.
n) Verde pubblico attrezzato
o) Percorsi pedonali

I lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno avvenire precedentemente o contestualmente alla realizzazione degli edifici e dovranno essere completati e collaudati, almeno per la prima e seconda fase, **prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità anche di un singolo edificio.**

Art. 9
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 3 (tre), il Comune interverrà nella esecuzione dei suddetti lavori, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie, salvi i maggiori danni.

Il collaudo finale sarà effettuato, entro 60 gg. dall'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nelle tre fasi del precedente art. 8, da uno o più professionisti nominati dal Comune ed a spese dei privati lottizzanti.

L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata per mezzo di lettera raccomandata.

Art. 10
TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Salvo quanto previsto dal precedente art. 8 e ferma restando la relazione tra l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dei singoli edifici, i tempi massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, indipendentemente dal completamento di tutte le costruzioni previste dalla lottizzazione, sono i seguenti:

a) completamento ed agibilità delle opere di urbanizzazione di cui alla PRIMA e SECONDA FASE descritta nell'art. 8 nel termine di **anni 9 (nove)** a decorrere dalla data di stipulazione della presente convenzione;
b) completamento ed agibilità delle opere di urbanizzazione di cui alla TERZA FASE **entro e non oltre anni 1 (uno)** dall'ultimazione della SECONDA FASE dei lavori.

Art. 11
CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli impianti e tutti i servizi (strade, spazi di sosta e parcheggio, pubblica illuminazione, spazi verde attrezzato di uso pubblico, fognatura, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas) di cui all'art.5 del presente atto passeranno gratuitamente di proprietà al Comune ed alle Agenzie competenti quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte dopo il 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. 12
TRASFERIMENTO DEI LOTTI FONDIARI ED ADESIONE ALLA CONVENZIONE

Il privato lottizzante si impegna ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti fondiari le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune, a mezzo lettera raccomandata copia autentica della nota stessa:
"L'acquirente dichiara:
- *di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Pieve a Nievole in data _____e trascritta il_____ art. _____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali;*
- *l'acquirente prende altresì atto che il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento al Comune di Pieve a Nievole dei contributi di cui all'art.7 della Convenzione sopra citata. L'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione delle opere ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune di Pieve a Nievole a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione".*

Art. 13
INADEMPIENZE

Nel caso di inadempienza da parte del privato lottizzante ad una qualsiasi delle clausole della presente Convenzione, l'Amministrazione Comunale, previa intimazione con assegnazione di mesi 6 (sei), ha facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi di Costruire nella zona che, a suo giudizio riterrà interessata dalla inadempienza, nonché a sostituirsi al lottizzante stesso nella esecuzione delle opere, avvalendosi della cauzione di cui al successivo art. 14, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei lottizzanti e con il pieno diritto di adire alle vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria stessa.
Avvenuto l'adempimento e l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio dei Permessi di Costruire.
Il Comune potrà inoltre dichiarare, in danno del lottizzante, la decadenza della presente Convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi:
a) - il ritardo di oltre anni 2 (due) rispetto ai termini fissati nella presente convenzione per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore;

b) - l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati con mancata ottemperanza di quanto richiesto dal Comune per il rispetto della Convenzione;
c) - il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto della Convenzione;
d) - la mancata reintegrazione nel termine fissato dal Comune della garanzia di cui all'articolo seguente;
e) - il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro inerente alla presente Convenzione o ad essa conseguenti, nonché di quelli relativi ad altri Enti interessati a norma della presente Convenzione;
f) - il ripetuto mancato inserimento da parte dei comparenti nei contratti di vendita dei lotti fondiari delle clausole di cui all'art. 12;
g) - le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente Convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al lottizzante per effetto della Convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto, da parte del Comune, della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 5 senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Art. 14
GARANZIE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi suddetti, la parte concessionaria presta adeguata garanzia finanziaria a mezzo di polizza fideiussoria n._____ del_____ emessa in da _____ per € _____ (euro_____) pari al 130% (centotrentapercento) dell'importo complessivo per l'urbanizzazione, come risulta dalla Previsione di spesa per l'attuazione degli interventi di cui all'allegato D) di progetto del PA.

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

E' facoltà del comparente, su richiesta dello stesso e previa autorizzazione da parte del Comune di Pieve a Nievole, ridurre la garanzia finanziaria dopo il completamento di ogni fase dei lavori elencati al precedente art.8 rapportandolo all'importo delle opere ancora da eseguire.

Art. 15
VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione scadrà al termine di anni 10 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. 16
CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sulla entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nell'art. 5 saranno decise con le modalità del Codice di Procedura Civile da un collegio arbitrale composto da un Magistrato, con funzioni di presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Pistoia e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Pieve a Nievole e dal soggetto lottizzante.

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. 17
CORRISPETTIVI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Trattandosi di Piano Attuativo di iniziativa pubblica, il cui impulso progettuale è avvenuto su incarico conferito dal Comune di Pieve a Nievole con atto G.M. n. _____ del _____, il lottizzante dovrà corrispondere all'atto di stipula della presente convenzione, la somma di € _____ (euro _____) quale quota pari al 50% delle spese di progettazione urbanistica già sostenute dall'Amministrazione Comunale.

Art. 18
TRASCRIZIONE E SPESE

La presente Convenzione sarà Trascritta integralmente in tutti i suoi 18 articoli. Le spese del presente atto, e sue conseguenti, sono a carico del lottizzante che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia previste alle vigenti leggi.
Compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze fidejussorie e delle lettere di garanzia indicate all'art. 14, sono a carico del soggetto lottizzante.
Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione, ecc. delle aree cedute faranno carico al suddetto soggetto lottizzante, ai suoi successori o aventi causa.

E L EN C O A R T I C O L I

Art. 1 - Oggetto della Convenzione
Art. 2 - Ripartizione delle Superfici Utili Lorde (SUL)
Art. 3 - Cessione delle aree ai fini dell'attuazione della L.C.
Art. 4 - Cessione delle aree ai fini dell'attuazione del P.E.E.P.
Art. 5 - Urbanizzazione Primaria
Art. 6 - Esecuzione Opere Urbanizzazione Primaria
Art. 7 - Oneri di Urbanizzazione Secondaria e Costo di Costruzione.
Art. 8 - Modalità e tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione.
Art. 9 - Controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione e collaudo finale
Art. 10 - Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione
Art. 11 - Cessione delle opere di urbanizzazione
Art. 12 - Trasferimento dei lotti fondiari ed adesione alla convenzione
Art. 13 - Inadempienze
Art. 14 - Garanzie
Art. 15 - Validità della Convenzione
Art. 16 - Clausola Compromissoria
Art. 17 - Corrispettivi per la progettazione urbanistica
Art. 18 - Trascrizioni e spese