

SCHEMA DI CONVENZIONE

PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO OPERATIVO DI COMPARTO "Centro Riabilitativo Valdinievole" Loc. Grotta Giusti" (VARIANTE)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque (2017), il giorno _____ del mese di _____, in _____,

Avanti a me _____, Notaio in Distretti Riuniti di _____, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i Comparenti, che hanno i requisiti previsti dalla legge, espressamente rinunciato di comune accordo e con il mio consenso, sono comparsi i Signori:

- 1) - - IL COMUNE DI MONSUMMANO TERME, con sede legale in Piazza IV Novembre 75/H, codice fiscale 81004760476, rappresentato dall' _____, debitamente autorizzato alla stipulazione del presente atto in esecuzione dell'art. 107, comma 3, lettera c) del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, dell'art. 99 dello Statuto Comunale approvato, nel testo coordinato, con atti consiliari n. 27 del 10.04.2001 e n. 39 del 14.06.2001, esecutivi, nonché del Decreto Sindacale n. _____,

- 2) La Società Centro Riabilitativo Valdinievole s.r.l., con sede in Firenze, via delle Mantellate, n° 9, partita iva 05148390486, rappresentata dai Signori:

- Bardelli Marco, nato a Pistoia il 14.07.1943 residente in Monsummano Terme via Grotta Giusti, n°20, codice fiscale BRD MRC 43L14 G713Z in qualità di Presidente;

seguito denominati ATTUATORI;

Tutti i comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale,

PREMESSO:

- Con deliberazione G.M. n.139 del 10/08/20105 è stato approvato ai sensi dell'art. 23 della L. 17.08.1942 e dell'art. 12 comma 1 delle N.T.A. del R.U. redatto ai sensi della L.R.T. 5/1995 e s.m.i., il progetto relativo Piano Operativo di Comparto (P.O.C.) a carattere sanitario posto in località Grotta Giusti (Comparto F6-1b) di proprietà Soc.Centro Riabilitativo Valdinievole s.r.l., con il quale veniva proposto, la realizzazione di una struttura sanitaria e quale opere di urbanizzazione: un verde pubblico e un marciapiede;

- In data 17 ottobre 2005 è stata stipulata convenzione tra la società ed il Comune, convenzione registrata a Pescia il 28/010/2005 al n. 909 serie 1, dalla quale risulta che nei dieci anni di efficacia del piano il soggetto attuatore si impegnavano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, assumendo a proprio carico le spese necessarie alla loro esecuzione, nonché una volta ultimate a cederle al comune;
- Per l'intervento è stato rilasciato permesso di costruire n.103/2005 e n.66/2007 relativamente alle opere di urbanizzazione quali : verde pubblico e marciapiede;
- Per la realizzazione dell'edificio ca destinazione struttura sanitaria “ centro di riabilitazione è stato rilasciato permesso di costruire n. 96/2006;
- Per i lavori di cui ai permessi di costruire soprarichiamati è stata inviata comunicazione di inizio dei lavori in data 19/12/2007 e ad oggi non sono ancora ultimati e i relativi titoli abilitativi sono decaduti;
- Il piano approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.139/2005 con validità decennale al 17/10/2015;
- in data 17/07/2015 la proprietà comunicava la proroga della scadenza della convenzione di anni due secondo le disposizioni del decreto legge n.69 del 2013 convertito in legge n.98/2013;
- Che i lottizzanti hanno proposto, una variante al Piano Operativo di Comparto relativo alla realizzazione di struttura sanitaria nella zona F6_1 comparto b Loc. Grotta Giusti , presentato al Comune di Monsummano Terme con domanda in data 16/11/2016 e successivamente integrato approvato con delibera Giunta Municipale n° _____ del _____ riguardante aree interamente di proprietà degli Attuatori poste in Comune di Monsummano Terme, località Grotta Giusti, rappresentate al C.T. di detto Comune sul foglio di mappa 12 con il mappale n. 567, della superficie catastale complessiva di mq. 9606 , e superficie reale di mq. 9870;
- che la variante in questione ripropone nell'area di proprietà individuata catastalmente al foglio di mappa n. 12 mappale n.567 la realizzazione della struttura sanitaria con la piscina terapeutica come da piano approvato e in luogo del parcheggio ad uso pubblico posto lungo la via Grotta Giusti sarà realizzato un parcheggio pubblico da cedere al comune. Il verde ad uso pubblico complementare alla funzione della struttura sanitaria, previsto dal piano approvato (imposto dalla norma pari al 40% dell'area di intervento), sarà completamente a carico del soggetto attuatore e verrà ceduto al comune non prima del completamento della struttura sanitaria ed alla presentazione dell'attestato di agibilità;
- che La variante integrata in data 02/02/2017 prot. 2245 redatta dal tecnico Dott. Arch Alessandro Sturlini risulta costituita:
 - Estratto catastale e di Regolamento Urbanistico;
 - Documentazione fotografica;
 - Tav. 1 – planimetria generale di inquadramento;
 - Tav. 2 – piano quotato e sezioni altimetriche - stato preesistente;
 - Tav. 3 - Calcolo analitico area di intervento – stato concesso,
 - Tav. 4 – piano quotato e sezioni altimetriche stato concesso;
 - Tav. 5 - calcolo analitico area di intervento – stato di varinate;
 - Tav. 6 - piano quotato e sezioni altimetriche – stato di variante;
 - Tav. 7 – piano quotato e sezioni altimetriche - stato sovrapposto;
 - Tav. 8 – opere di urbanizzazione esistenti - stato originario dei luoghi;
 - Tav. 9 - opere di urbanizzazione di progetto – stato concesso,

- Tav. 10 - opere di urbanizzazione di progetto – illuminazione pubblica e fognatura bianca – stato di variante;
 - Tav. 11 - planimetria generale- calcolo superficie permeabile, semipermeabile e impermeabile stato concesso;
 - Tav. 12 - planimetria generale- calcolo superficie permeabile, semipermeabile e impermeabile stato concesso;
 - Relazione tecnico-descrittiva degli interventi previsti,
 - Relazione geologica/geofisica redatta dal Dott. Geologo Carmignani Andrea,
 - Computo metrico estimativo delle opere da realizzare e cedere al Comune di Monsummano Terme;
 - Schema di nuova convenzione.
- Che l'attuazione del P. O. di C. "struttura sanitaria", come sopra definitivamente approvato, dovrà avvenire in conformità alle norme di cui alla presente convezione, nonché alla vigente disciplina legislativa e regolamentare in materia edilizia;

CIÒ PREMESSO, tra le parti indicate in epigrafe, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e vengono espressamente accettate dalle parti.

ART. 2) L'attuazione del P. O. di C. di cui trattasi presentato dagli attuatori con riferimento all'area di proprietà sita in territorio del Comune di Monsummano Terme, località Grotta Giusti, e distinta al catasto di detto Comune sul foglio di mappa n. 12 dal mappale 567, avente una superficie complessiva di mq. 9820 , è disciplinata dalle norme di cui alla presente convenzione;

ART. 3) Il Piano Operativo di Comparto, così come risulta dall'atto approvato indicato in premessa e depositato presso il Comune di Monsummano Terme, è composto dai seguenti elaborati, come mi dichiarano le parti stesse:

- Estratto catastale e di Regolamento Urbanistico;
- Documentazione fotografica;
- Tav. 1 – planimetria generale di inquadramento;
- Tav. 2 – piano quotato e sezioni altimetriche - stato preesistente;
- Tav. 3 - Calcolo analitico area di intervento – stato concesso,
- Tav. 4 – piano quotato e sezioni altimetriche stato concesso;
- Tav. 5 - calcolo analitico area di intervento – stato di varinate;
- Tav. 6 - piano quotato e sezioni altimetriche – stato di variante;
- Tav. 7 – piano quotato e sezioni altimetriche - stato sovrapposto;
- Tav. 8 – opere di urbanizzazione esistenti - stato originario dei luoghi;
- Tav. 9 - opere di urbanizzazione di progetto – stato concesso,
- Tav. 10 - opere di urbanizzazione di progetto – illuminazione pubblica e fognatura bianca – stato di variante;

- Tav. 11 - planimetria generale- calcolo superficie permeabile, semipermeabile e impermeabile stato concesso;
- Tav. 12 - planimetria generale- calcolo superficie permeabile, semipermeabile e impermeabile stato concesso;
- Relazione tecnico-descrittiva degli interventi previsti,
- Relazione geologica/geofisica redatta dal Dott. Geologo Carmignani Andrea,
- Computo metrico estimativo delle opere da realizzare e cedere al Comune di Monsummano Terme;
- Schema di nuova convenzione.

ART. 4) Gli interventi di nuova costruzione e, comunque, di trasformazione edilizia previsti dal P. O. di C. “struttura sanitaria” di cui in premessa avverranno previo rilascio, da parte del Comune, dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente al momento del rilascio. L’assenso su ciascun intervento edilizio sarà per altro subordinato al preventivo o contestuale rilascio di altro titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che verranno via via indicate fra quelle previste dal Piano.

ART. 5) La durata di efficacia del P. O. di C. è fissata in anni 10 (dieci) dalla stipula della presente convenzione.

L’attuazione del Piano stesso potrà avvenire, a cura dei soggetti attuatori attraverso più stralci funzionali, e quindi anche attraverso più titoli abilitativi, purché entro i limiti di efficacia del Piano. Ciascun stralcio funzionale dovrà per altro prevedere l’obbligatoria realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, assicurando il rispetto di un criterio di proporzionalità (soprattutto per la dotazione di strade e parcheggi) rispetto all’entità dell’intervento richiesto.

ART. 6) Gli attuatori, si impegnano ad eseguire le opere di urbanizzazione previste dal P. O. di C. indicato in premessa, assumendo a proprio totale carico le spese necessarie per tale esecuzione. Per una più esatta identificazione, le opere di urbanizzazione da realizzare risultano dagli elaborati grafici e dal computo metrico estimativo allegati al presente atto; le stesse consistono, comunque, in:

- verde pubblico;
- marciapiede;
- parcheggio pubblico;

Tenuto conto della specifica destinazione che verrà ad assumere l’edificio previsto nel comparto (struttura sanitaria – Centro Riabilitativo) e considerando che l’area inclusa nella zona a verde ad uso pubblico sarà totalmente complementare alle funzioni riabilitative ivi svolte, si stabilisce fra le parti che detta area di superficie complessiva mq. 3930 sarà completamente in uso ed a carico dei soggetti attuatori e comunque a supporto della struttura sanitaria, fino al formale passaggio al Comune di Monsummano Terme..

Nell’ambito della cessione dell’area si dovrà prevedere una specifica regolamentazione da concordarsi fra le parti, in ordine all’uso del citato verde, in modo da non arrecare danno o limitazione alla struttura sanitaria.

ART. 7) Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto il controllo del Settore Servizi Tecnici del Comune di Monsummano Terme, previo conseguimento di idoneo titolo edilizio che verrà rilasciato dal Comune di Monsummano Terme sulla base dei relativi progetti esecutivi, comprendenti gli appositi capitolati

descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive, nonché i computi relativi ai costi presunti delle singole opere.

Detto controllo sarà effettuato mediante sorveglianza in corso d'opera e mediante verifica delle opere per un periodo di un anno a decorrere dal compimento dei lavori, onde accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

In particolare, le opere interessanti i gestori dei servizi in rete saranno eseguite secondo le disposizioni anche da questi impartite.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese degli attuatori.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere completata prima dell'attestazione di abitabilità del complesso edilizio, oggetto di intervento.

L'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà risultare da apposito certificato del Comune da rilasciarsi su richiesta degli interessati previo collaudo da eseguirsi con le modalità stabilite dal Settore Servizi Tecnici.

Nel caso di abitabilità parziale, dovrà essere certificata l'esistenza o il completamento di opere di urbanizzazione in quantità sufficiente a garantire l'autonomia funzionale della porzione di edificio sotto il profilo delle dotazioni (strada, parcheggio, allacciamento ai servizi a rete, ecc.).

ART. 8) La domanda per il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento o eventuale primo stralcio funzionale degli interventi previsti dal Piano dovrà essere presentato entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione e ritirata entro 120 giorni a far data dall'avvenuta notifica della sua approvazione.

ART. 9) Le parti dichiarano che la modifica alle opere di urbanizzazione proposta, evidenziata negli elaborati grafici allegati e quantificate nel computo metrico allegato, non modificano né l'importo di spesa previsto nel computo metrico allegato al P.O.C. originale né l'importo garantito dalla polizza fidejussoria, pertanto il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare in base al P. O. di C. indicato in premessa ammonta complessivamente ad Euro _____, così come indicato nel computo metrico estimativo sopra citato ed allegato al presente atto.

A garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione così come prevista dal P. O. di C., di cui in premessa, resta attiva la polizza fidejussoria emessa dalla Società _____ in data _____ n. _____ per una somma di Euro _____, pari all'importo di tutte le opere di urbanizzazione da realizzare, maggiorata del 30% di cui al Piano Operativo di Comparto originario.

Ad ultimazione, ed avvenuto collaudo favorevole, delle opere di urbanizzazione (totale o dello stralcio funzionale), sarà autorizzato lo svincolo della garanzia fidejussoria presentata per il rispettivo stralcio funzionale o nel caso di intervento totale, di una quota pari all' 80% dell'importo prestato a garanzia, restando precisato fra le parti che il restante 20% sarà svincolato ad avvenuta cessione delle aree pubbliche al Comune.

ART. 10) Qualora, scaduto il termine di efficacia del P. O. di C. di cui in premessa, le opere di urbanizzazione ivi previste non fossero state ultimate, i soggetti attuatori perderanno il diritto allo svincolo della garanzia fidejussoria, per un importo pari al costo delle opere di urbanizzazione non realizzate, così come quantificate nel computo metrico estimativo allegato al presente atto, maggiorato del 30%.

ART. 11) Qualora i soggetti attuatori procedessero all'alienazione degli immobili ricompresi nel P. O. di C. di cui in premessa, il medesimo saranno tenuti a trasferire al soggetto acquirente tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione, comunicando la cessione all'Amministrazione Comunale ai fini delle procedure formali per la sostituzione dell'obbligato nei confronti dell'Amministrazione stessa.

I soggetti attuatori – fatta salva la facoltà di cui al primo comma del presente articolo - non potrà cedere a terzi singole aree che il P. O. di C. di cui in premessa destina ad uso pubblico (viabilità, parcheggi, verde pubblico, etc.) ancorché le aree stesse non siano ancora state oggetto degli interventi di urbanizzazione.

In caso di inadempienza dei soggetti attuatori ai suddetti impegni, il Comune potrà subentrare ai soggetti stessi nell'esecuzione o nel completamento o nell'adeguamento delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6, rivalendosi per la spesa, sulle garanzie fideiussorie rilasciate in conformità al presente atto.

ART. 12) Il totale inadempimento da parte degli attuatori degli obblighi assunti con la presente convenzione dà diritto all'amministrazione di applicare una penale pari al 10% degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 13) Eventuali varianti che modifichino, anche in parte, l'impianto urbanistico e tipologico degli interventi previsti dovranno essere autorizzate dal Comune, nei modi e nelle forme di legge.

ART. 14) Al momento del rilascio di ogni titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi previsti dal P. di O.C. di cui in premessa, il Comune di Monsummano Terme provvederà a determinare, sulla base della normativa e dei criteri vigenti a quel momento il contributo commisurato al costo di costruzione, qualora dovuto in forza della disciplina suddetta.

Stante l'obbligo assunto dal soggetto Attuatore con il presente atto di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione previste dal P. di O.C , saranno scomputati in fase di rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'edificio oneri concessori (primari e secondarie) per una somma pari al costo delle opere di urbanizzazione sostenute dai soggetti attuatori e risultante dal computo metrico estimativo allegato al presente atto, così come disciplinato all'art.191 commi 5 e 11 della L. R. T. n° 65 del 2014.

Non sarà in alcun modo scomputabile il contributo costo di costruzione, se dovuto.-

Nell' accertata condizione che l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovessero superare l'importo delle opere di urbanizzazione, saranno dovuti per la parte eccedente.

Lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione sugli edifici che si andranno a realizzare all'interno del comparto avranno luogo fino alla dichiarata abitabilità degli edifici stessi, successivamente saranno applicati gli oneri al momento vigenti, se dovuti.

ART. 15) Fino all'avvenuta cessione al Comune delle aree ove insistono le opere di urbanizzazione primaria, l'efficienza e la manutenzione di queste opere dovrà essere assicurata dai soggetti attuatori o suoi aventi causa.

ART. 16) Le spese afferenti la registrazione e la trascrizione degli atti di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune o ad altri soggetti saranno a carico dei soggetti attuatori , mentre i relativi adempimenti saranno a cura del Comune o del destinatario di tali aree ed opere.

I soggetti attuatori richiedono fin da ora l'applicazione dei benefici fiscali di cui alle vigenti leggi, o comunque, di altri eventuali benefici più favorevoli.

Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto, da effettuarsi su richiesta del Comune ed a cura del medesimo, vengono assunte dai soggetti attuatori che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle presenti leggi.

I soggetti attuatori autorizzano la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

ART. 17) Per quanto non contemplato nella presente convenzione, viene fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e ai provvedimenti già citati in premessa, e comunque applicabili in materia, nonché al Regolamento Edilizio e al Regolamento Urbanistico vigenti nel Comune di Monsummano Terme.

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione della presente convenzione, le Parti si rimettono sin da ora al giudizio di un collegio arbitrale composto da tre arbitri, di cui due nominati rispettivamente da ciascuna Parte ed il terzo scelto di comune accordo o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Pistoia.

Il detto Collegio Arbitrale deciderà peraltro in maniera irrituale, a titolo di arbitrato libero, senza formalità di procedura, ma con applicazione del principio del contraddittorio.

Nel caso di violazione delle norme contrattuali tutte del presente atto, sono richiamate oltre a quanto sopra previsto, le sanzioni discendenti dalle normative statali e regionali in materia urbanistica, al momento vigenti. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R 380 del 6 giugno 2001 , le Parti dichiarano che i terreni in oggetto hanno la destinazione urbanistica quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Monsummano Terme in data _____ , che si allega al presente atto sotto il n. _____ ; certificato tuttora valido non essendo intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

LETTO FIRMATO SOTTOSCRITTO

p. Il Comune _____

p. I soggetti attuatori _____

Il Notaio _____