

SCHEMA DI CONVENZIONE
PROGETTO UNITARIO - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO
CON REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO

REPUBLICCA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette (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 da _____, 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) _____ nato a _____ il _____, codice fiscale: _____ residente in _____; _____ nato a _____ il _____, codice fiscale: _____ residente in _____; in seguito denominati Attuatore;

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

PREMESSO:

Che l'attuatore ha proposto, un Progetto Unitario in Via Del Catano - Via Fosso Candalla, presentato al Comune di Monsummano Terme con domanda in data 02/02/2017 protocollo n. 2207 e successivamente integrato in data _____ protocollo n. _____ approvato con delibera Giunta Municipale n. _____ del _____ riguardante aree interamente di proprietà dei soggetti Attuatori poste in Comune di Monsummano Terme, Via Del Catano - Via Fosso Candalla, rappresentate al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa 8 dal mappale 125, avente una superficie catastale di mq 3.330.

Che l'Attuatore, in qualità di proprietario, intende procedere agli interventi previsti dal Progetto Unitario dell'intera area in oggetto, i cui confinanti sono: Via Del Catano, via Fosso Candalla, proprietà Simoni, proprietà Cioffi, salvo se altri.

Che le aree di cui sopra, interessate dal P.U., risultano destinate dal Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Monsummano Terme a zona IDC.R1, disciplinata dall'articolo 92 delle Norme Tecniche di Attuazione ed elencato nell'Appendice 1 delle stesse.

Che l'attuazione del P.U., come sopra definitivamente approvato, dovrà avvenire in conformità alle norme di cui alla presente convenzione, 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.U. presentato dall'Attuatore con riferimento all'area di loro proprietà sita in territorio del Comune di Monsummano Terme, via Del Catano - via Fosso Candalla, e distinta al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa 8 dal mappale 125, della superficie catastale complessiva di mq 3.330, è disciplinata dalle norme di cui alla presente convenzione.

ART. 3) Il Progetto Unitario redatto dall'Ing. Parrillo Carmine, 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:

- Elaborato grafico Tav. 1/6 - Estratti cartografici;
- Elaborato grafico Tav. 2/6 - Planimetria generale e sezioni stato attuale;
- Elaborato grafico Tav. 3/6 - Planimetria generale e sezioni stato di progetto;
- Elaborato grafico Tav. 4/6 - Planimetria generale e sezioni stato sovrapposto;
- Elaborato grafico Tav. 5/6 - Opere d'urbanizzazione, Parcheggio pubblico;
- Elaborato grafico Tav. 6/6 - Opere d'urbanizzazione, Verde pubblico;
- Documentazione Fotografica;

- Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica redatta dal Dott. Geologo Poli Duccio;
- Relazione tecnica Descrittiva degli interventi previsti;
- Computo metrico estimativo delle opere da realizzare e cedere al Comune di Monsummano Terme;
- Schema di Convenzione;
- Rendering.

ART. 4) Gli interventi di nuova costruzione e, comunque, di trasformazione edilizia previsti dal P.U. 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 peraltro subordinato al preventivo o contestuale rilascio di altro titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che verranno di volta in volta indicate fra quelle previste dal Piano.

ART. 5) La durata dell'efficacia del P.U. indicato in premessa è fissata in anni 5 (cinque) dal rilascio del titolo edilizio.

L'attuazione del Piano stesso avverrà, a cura del soggetto Attuatore, in un unico stralcio entro i limiti di efficacia del Piano.

ART. 6) L'Attuatore, si impegna:

- a) Ad eseguire le opere di urbanizzazione previste dal "P.U.", complete e funzionanti in ogni aspetto, assumendo a proprio totale carico le spese necessarie per tale esecuzione, le stesse consistono, comunque, in: realizzazione di un parcheggio e di un verde pubblico;
- b) A cedere gratuitamente al Comune di Monsummano Terme le aree su cui dette opere insistono.

Per una più esatta identificazione, le opere di urbanizzazione da realizzare risultano dagli elaborati grafici e dal computo metrico estimativo che si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B", omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti;

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 capitoli 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 dell'attuatore.

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 comunque l'esistenza ed il completamento di tutte le opere di urbanizzazione ricomprese nel piano di cui trattasi.

ART. 8) La domanda per il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento e previste dal Piano dovrà essere presentata entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione e ritirata entro 120 giorni a far data dall'avvenuta ratifica della sua approvazione.

ART. 9) Le parti dichiarano che il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare in base al P.U. indicato in premessa ammonta complessivamente ad Euro 74.360,42 (settantaquattromilatrecentosessanta/42), 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.U., di cui in premessa, il soggetto Attuatore presenta 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%.

Ad ultimazione, ed avvenuto collaudo favorevole, delle opere di urbanizzazione (totale), 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.U. 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 procedano all'alienazione degli immobili ricompresi nel P.U. di cui in premessa, i medesimi sono tenuti a trasferire al soggetto acquirente tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione, comunicando la cessione al Comune 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 potranno cedere a terzi singole aree che il P.U. di cui in premessa destina ad uso pubblico (parcheggio, 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 Attuatori medesimi nell'esecuzione o nel completamento o nell'adeguamento delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6, rivalendosi per la spesa, sulle garanzie fidejussorie rilasciate in conformità al presente atto.

ART. 12) Il totale inadempimento da parte dei soggetti Attuatori degli obblighi assunti con la presente convenzione dà diritto al Comune 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.U. di cui in premessa, il Comune di Monsummano Terme provvederà a determinare, sulla base della normativa e dei criteri vigenti a quel momento esclusivamente 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.U. di cui in premessa, in cui sono previste opere di urbanizzazione a destinazione pubblica, così come definito dal Regolamento Urbanistico vigente, che in altri termini sarebbero a carico del Comune, compresi oneri di esproprio delle aree, ovvero che vi è una palese economicità per il Comune e garanzia dei tempi di esecuzione, si definisce fra le parti che gli oneri di urbanizzazione (primarie e secondarie) sono scomputati per una somma non superiore al valore delle opere di urbanizzazione che i soggetti

attuatori si sono impegnati con il presente atto a eseguire direttamente e risultante dal computo metrico estimativo allegato al presente atto, così come disciplinato dall'art.191 commi 5 ed 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 P.U. 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 dal soggetto Attuatore 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 del soggetto Attuatore, mentre i relativi adempimenti saranno a cura del Comune o del destinatario di tali aree ed opere. Il soggetto Attuatore richiede 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 dal lottizzante che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle presenti leggi.

Il soggetto Attuatore autorizza 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 specifica 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, dai 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 n. 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. il soggetto Attuatore

Il Notaio

ESTRATTO DI MAPPA



foglio di mappa 8

mappale 125



AREA DA CEDERE AL COMUNE