

**COMUNE
DI
MONSUMMANO TERME**

**PIANO OPERATIVO DI COMPARTO
COMPARTO n. 8
Via Pozzarello-Violi - via Occhibelli**

**SOGGETTI ATTUATORI
SATTI CARLO LUIGI
SATTI TERESA ORIETTA**

BOZZA CONVENZIONE

COMUNE DI MONSUMMANO TERME (PT)

Prot. N. 0023871 E 22/11/2019

Cla: 6.2



Arch. Antonio Moncini
Via Empolese n. 235/C/3 - 51015 MONSUMMANO TERME

CONVENZIONE

L'anno duemiladiciannove(2019), il giorno , del mese di , in Monsummano Terme, presso la locale Casa Comunale.

Avanti a me , notaio in ed iscritto nel Ruolo dei Notai dei Distretti Riuniti di Firenze, senza l'assistenza di testimoni per avervi i comparenti, che hanno i requisiti prescritti dalla Legge, e- spressamente rinunciato in comune accordo e con il mio con- senso, sono comparsi:

- **IL COMUNE DI MONSUMMANO TERME**, con sede in Piazza IV Novembre, n. 75/H, Codice fiscale 81004760476, rappresentato dal Dirigente del Settore Front Office **Dott. Antonio Pileggi**, nato a Minturno (LT) il 2.10.1959, in esecuzione dell'articolo 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 99 dello Statuto comunale vigente e del Decreto Sindacale n. 13 del 29.04.2015, in seguito denominato "**PARTE CONCEDENTE**";
- **SATTI CARLO LUIGI**, nato a Monsummano Terme (PT) l'11 maggio 1943, C.F. STT CLL 43E11 F384J, residente in Monsummano Terme via Togliatti, n. 9, e **SATTI TERESA ORIETTA**, nata a Monsummano (PT) il 15 marzo 1940, C.F. STT TSR 40C55 F384Y, residente in Monsummano Terme via Ventavoli n. 224/B; **in seguito denominati "SOGGETTI ATTUATORI"**

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

PREMESSO

- A) che i "**soggetti attuatori**" hanno proposto l'attuazione del Piano di Lottizzazione del Comparto n. C8, presentato al Comune di Monsummano Terme con domanda in data , protocollo , approvato con la citata delibera di Giunta Municipale n. del ;

- B) che detto Piano di Comparto riguarda aree poste in Comune di Monsummano Terme, tra via Pozzarello-Violi e via Occhibelli, rappresentate al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme, nel foglio di mappa 23 dal mappale 992, seminativo arborato (porzione).
- C) Che le aree di cui sopra, interessate dal Piano Operativo di Comparto, risultano destinate dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme a zona C Comparto Edificatorio n. C8;
- D) Che l'attuazione del "Piano di Comparto n. C8", 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;
- E) Che ricorrono i presupposti di cui all'art. 23 della legge 17 agosto 1942 n. 1150;
- F) Che l'area di progetto e di intervento complessiva del Comparto risulta avere una superficie di mq. 12.300,00 (dodicimilatrecento/00);
- G) Che la superficie utile lorda di progetto complessiva del Comparto risulta di mq. 1.050,00 (millecinquantata/00).

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente atto, i costituiti convengono e stipulano quanto segue:

ART 1)

L'attuazione del "Piano di Comparto n. C8" presentato dal "Soggetto Attuatore" con riferimento all'area posta in Comune di Monsummano Terme, via Pozzarello-Violi, via Occhibelli, di proprietà del "Soggetto Attuatore" stesso (descritta e catastalmente identificata nella premessa), il tutto avente una superficie complessiva di mq. 12.300,00 (dodicimilatrecento/00), è disciplinata dalle norme della presente Convenzione.

ART 2)

Il "Piano Operativo di Comparto" in oggetto 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:

- Tav. n. 1: estratto di mappa e di R.U., inquadramento dell'area d'intervento, particellare;
- Tav. n. 2: Piano quotato e sezioni stato attuale, modificato e sovrapposto;
- Tav. n. 3: Planimetria di progetto quotata e calcolo analitico dei lotti e dell'area da cedere al Comune;
- Tav. n. 4: Urbanizzazioni - Particolari costruttivi strada di progetto e Legge 13/89;
- Tav. n. 5: Urbanizzazioni - Schema Fognatura Bianca, calcolo superfici permeabili, semipermeabili e impermeabili, particolare vasca stoccaggio acque meteoriche;
- Tav. n. 6: Urbanizzazioni - Schema e particolari Acquedotto - Schema e particolari Fognatura Nera;
- Tav. n. 7: Urbanizzazioni - Schema e particolari canalizzazioni Energia Elettrica e Illuminazione Pubblica;
- Tav. n. 8: Urbanizzazioni - Schema e particolari canalizzazioni Telefono;
- Documentazione fotografica;
- Relazione tecnica;
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
- Relazione geologica di fattibilità;
- Schema Convenzione.

Tutti atti depositati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Monsummano Terme e che vengono dati per verificati ed a conoscenza da parte del "Soggetto Attuatore".

Degli elaborati sopra detti si allegano al presente atto i seguenti:

- Tav. n. 1: estratto di mappa e di R.U., inquadramento dell'area d'intervento, particellare. Sotto la lettera "B";

- Tav. n. 3: planimetria stato di progetto, calcolo analitico delle superfici dei lotti e delle aree da cedere al Comune, sotto la lettera "C";
- Relazione tecnica, sotto la lettera "D";
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione, sotto la lettera "E".

Dei detti allegati se ne omette la lettura, quanto alle parti scritte, per dispensa avutane dai comparenti.

ART 3)

Gli interventi di nuova costruzione previsti dal "Piano di Comparto n. 8" in oggetto avverranno previo rilascio, da parte del Comune di Monsummano Terme, dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente al momento del rilascio medesimo.

L'assenso su ciascun intervento edilizio sarà peraltro subordinato al preventivo o contestuale rilascio di titolo abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano stesso.

ART 4)

La durata di efficacia del Piano Operativo di Comparto in oggetto è fissata in anni 10 (dieci) dalla stipula della presente Convenzione.

ART 5)

Il "Soggetto Attuatore", come sopra rappresentato si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione previste dal Piano Operativo di Comparto in oggetto, assumendo a proprio totale carico le spese necessarie per tale esecuzione. Lo stesso "Soggetto Attuatore", come sopra rappresentato, si impegna altresì a cedere gratuitamente al Comune di Monsummano Terme le aree su cui dette opere andranno ad insistere. 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:

- parcheggi;
- strade complete di marciapiedi;
- verde pubblico (escluso sistemazioni);
- fognatura bianca;
- fognatura nera;
- illuminazione pubblica;
- rete idrica;
- rete telefonica;
- rete elettrica.

ART. 6)

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 di Monsummano Terme ed a spese del "Soggetto 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 di Monsummano Terme da rilasciarsi su richiesta degli interessati previo

collaudo da eseguirsi con le modalità stabilite del Settore Servizi Tecnici del Comune medesimo.

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

ART. 7)

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

ART. 8)

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare in base al Piano Operativo di Comparto in oggetto ammonta complessivamente ad Euro (), così come indicato nel Computo metrico estimativo sopra citato ed allegato al presente atto sotto la lettera "E".

A garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione così come previste dal Piano Operativo di Comparto in oggetto, il "Soggetto Attuatore", come sopra rappresentato, si impegna a consegnare al Comune di Monsummano Terme idonea polizza fideiussoria emessa d primario Istituto Bancario/Assicurativo per una somma pari all'importo di tutte le opere da urbanizzazione da realizzare, maggiorato del 30% (trenta per cento).

La consegna della detta polizza fideiussoria a copertura totale sulla base del computo metrico estimativo di progetto dovrà avvenire entro e non oltre il termine del ().

Rimane pertanto tra le parti espressamente convenuto che nel caso in cui il "Soggetto Attuatore" non produca la detta polizza fideiussoria nel termine testé indicato, il Comune di Monsummano Terme non rilascerà il titolo abilitativi necessario per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Comparto in oggetto, dovendosi intendere pertanto inefficace extunc la presente convenzione.

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

ART. 9)

Qualora, scaduto il termine di efficacia del Piano Operativo di Comparto in oggetto, le opere di urbanizzazione ivi previste non fossero state ultimate, il "Soggetto Attuatore" perderà il diritto allo svincolo della garanzia fideiussoria, 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% (trenta per cento).

ART. 10)

Qualora il soggetto attuatore proceda all'alienazione degli immobili ricompresi nel Piano Operativo di Comparto in oggetto, il medesimo è tenuto a trasferire al soggetto acquirente nei confronti della Amministrazione stessa.

Il "Soggetto Attuatore" - fatta salva la facoltà di cui al primo comma del presente articolo - non potrà cedere a terzi singole aree che il Piano Operativo di Comparto in oggetto 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 del "Soggetto Attuatore" ai suddetti impegni, il Comune di Monsummano Terme potrà subentrare al "Soggetto Attuatore" medesimo nell'esecuzione o nel completamento o nell'adeguamento delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 6, rivalendosi per la spesa sulle garanzie fideiussorie rilasciate in conformità al presente atto.

ART. 11)

Il totale inadempimento da parte del "Soggetto Attuatore" degli obblighi assunti con la presente Convenzione, dà diritto al Comune di Monsummano Terme di applicare una penale pari al 10% (dieci per cento) degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 12)

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

ART. 13)

Al momento del rilascio di ogni titolo abilitativi all'esecuzione degli interventi previsti dal Piano Operativo di Comparto in oggetto, 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 provvedere alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione contemplate dal Piano Operativo di Comparto in oggetto - nel quale sono previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria - e considerato che l'ammontare delle opere di urbanizzazione previste dal Pia-

no Operativo di Comparto in oggetto supera gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria), l'intera quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione risulta soddisfatta con l'assunzione diretta delle dette urbanizzazioni previste dal Piano Operativo di Comparto in oggetto. Detti oneri di urbanizzazione saranno interamente scomputati in fase di rilascio del titolo/i abilitativi/i per la realizzazione degli edifici, fatto salvo il contributo di costo di costruzione, se dovuto, così come disciplinato dall'art.127 comma 11 della L.R. Toscana n.1/2005. Nell'accertata condizione che l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovesse superare l'importo delle opere di urbanizzazione, detti oneri saranno dovuti per la parte eccedente.

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

ART.14)

Fino all'avvenuta cessione al Comune di Monsummano Terme delle aree ove andranno ad insistere le opere di urbanizzazione primaria, l'efficienza e la manutenzione di queste opere dovrà essere assicurata dal "Soggetto Attuatore", o suoi aventi causa.

ART.15)

Le spese afferenti la registrazione e la trascrizione degli atti di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune di Monsummano Terme o ad altri soggetti saranno a carico del "Soggetto Attuatore", mentre i relativi adempimenti saranno a cura del Comune di Monsummano Terme (o del diverso destinatario di tali aree / opere).

Il "Soggetto Attuatore", come sopra rappresentato, richiede fino 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 di Monsummano Terme ed a cura del medesimo, vengono assunte dal "Soggetto Attuatore" che, come sopra rappresentato, invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle presenti leggi.

Il "Soggetto Attuatore", come sopra rappresentato, autorizza la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio competente, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

ART. 16)

Per quanto non contemplato nella presente Convenzione, viene fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge ed ai provvedimenti già citati in premessa, e comunque applicabili in materia, nonché al Regolamento Edilizio ed 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, come sopra rispettivamente rappresentate, 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 irritale, 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.

DISPOSIZIONI FINALI

IMPOSTE E SPESE DI ATTO.

Le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, danno atto che le imposte e le spese tutte del presente atto di Convenzione Edilizia, e sue consequenziali, sono a carico del "Soggetto Attuatore", che espressamente accetta.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI.

Le parti del presente atto, come sopra rispettivamente rappresentate, consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi delle vigenti normative; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici esclusivamente per finalità relative al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali con-

nessi.