

**COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE**

**Provincia di Pistoia**

Repertorio n.

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_,

Innanzi a me dott. \_\_\_\_\_, Iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili di \_\_\_\_\_, senza l'assistenza dei testimoni, avendovi i Comparenti d'accordo tra loro e con il mio

consenso espressamente rinunciato, dichiarandomi i rispettivi numeri di codice fiscale, sono comparsi i Signori:

- Sig. geom. SALVADEO FEDERICO, il quale interviene non in proprio ma in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Serravalle P.se, con sede in Serravalle P.se Via G. Garibaldi, codice fiscale 00185430477, che egli pro-tempore legalmente rappresenta nella sua qualità di Funzionario Area Tecnica del Comune di Serravalle P.se, a quanto in oggetto autorizzato con deliberazione del Consiglio/Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge, che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto le lettere "A", d'ora in avanti indicato con il termine di "Comune".

- sig.ri BORSELLI RAFFAELE nato a Serravalle P.se (PT) il 22/03/1949 e residente in Prato, via C. Davanzati n. 32, con Codice Fiscale: BRS RFL 49C22 I660A, di stato civile coniugato in regime di comune dei beni;

BORSELLI ADELE nata a Serravalle P.se (PT) il 04/04/1952 e residente in Pistoia, via V. Peloni n. 12, con Codice Fiscale: BRS DLA 52D44 I660X, di stato civile coniugata in regime di comune dei beni;

BORSELLI GABRIELE, nato a Pistoia il 13/10/1967 e residente in Montespertoli (FI), via Taddeini n. 162, con Codice Fiscale: BRS GRL 67R13 G713T, di stato civile libero; proprietari dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Serravalle P.se in Foglio n. 25 dai mappali n. ....(da inserire a seguito di Frazionamento)

della superficie complessiva di mq 11603,40 ricadenti in zona PUC ;

I comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo

**DICHIARANO E PREMETTONO**

1) Che la parte promotrice ha la piena ed esclusiva proprietà delle aree sopra indicate poste in Serravalle P.se rappresentate al Catasto Terreni dello stesso Comune nel Foglio 25 dai seguenti mappali nn. ....(da inserire a seguito di Frazionamento)

2) Che le suddette particelle catastali costituiscono un'unica area della superficie catastale complessiva, (aree coperte e scoperte), di mq.11.603,40 ricadenti all'interno della perimetrazione del PUC3 che comprende anche un'area demaniale di mq.756,60.

- 3) Che la variante n. 2 al Piano Strutturale è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 24/03/2016;
- 4) che la variante organica al Regolamento Urbanistico è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 24/03/2016;
- 4bis) che il Consiglio Comunale con Delibera n. 62 del 28/11/2017, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 e s.m.i., adotta la variante al Regolamento Urbanistico per modifiche alla scheda P.U.C. 3 dell'allegato "B", dovute a diversa distribuzione degli spazi interni, senza variazione degli standard urbanistici a seguito di richiesta inoltrata in data 01/07/2017 prot. 11825 da parte del tecnico geometra laureato Sandro Sermi.
- 5) Che la destinazione urbanistica dell'intera area risulta dal certificato in data \_\_\_\_\_ che il Comune di Serravalle P.se consegna a me Notaio a mezzo del suo costituito rappresentante il quale dichiara, altresì, che dalla data del suo rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Detto certificato viene allegato al presente atto sotto la lettera "B".
- 6) Che per il vigente Regolamento Urbanistico l'area è classificata in sottozona "PUC 3" di cui alla scheda n.28 dell'allegato B delle Norme Tecniche di Attuazione, (N.T.A.).
- 7) Che il Piano Unitario Concordato (PUC) è composto da elaborati grafici e elaborati "dattiloscritti " e precisamente :

T001\_Richiesta Permesso di Costruire  
T002\_Relazione di Asseverazione  
T003\_Soggetti Coinvolti  
T004\_Delega Comproprietari  
T005\_Documento Richiedente  
T006\_Documento Comproprietari  
T007\_Documento Progettista  
T008\_Procura Speciale  
T009\_Calcolo Contributi e Diritti  
T0010\_Tabella Costo di Costruzione  
T0011\_Dichiarazione Requisiti Igienico Sanitari  
T0012\_Dichiarazione Barriere Architettoniche  
T0013\_Dichiarazione Progettazione Impianti  
T0014\_Estratto Mappa Catastale  
T0015\_Relazione Tecnica  
T0016\_Documentazione Fotografica  
T0017\_Render e Fotoinserti  
T0018\_Relazione sulle sistemazioni esterne e calcolo CO2  
T0019\_Relazione Geologica  
T0020\_TAV.1 – Rilievo ed Estratti  
T0021\_TAV.2 – Inquadramento Territoriale, Planimetria Generale e Sistemazioni arboree  
T0022\_TAV.3 – Casa A: Piante, Prospetti e Sezioni  
T0023\_TAV.4 – Casa B: Piante, Prospetti e Sezioni  
T0024\_TAV.5 – Casa S: Piante, Prospetti e Sezioni  
T0025\_TAV.6 – Conteggi urbanistici

T0026\_TAV.7 – Smaltimento liquami ed Allacci UtENZE  
T0027\_TAV.8 – Adattabilità L.13/89  
T0028\_TAV.9 – Trasparenza Idraulica ed aree di transito  
T0029\_TAV.13 – Elaborato Tecnico della Copertura  
04int\_Relazione di Clima Acustico  
05int\_Verifica indice di affollamento  
08int\_Relazione tecnica elaborato copertura  
09int\_Note tecniche circa la sostenibilità

Elaborati assunti al protocollo generale del Comune n.1893 del 31.01.2018 e n.7245 del 27.04.2018;

Mentre per quanto riguarda il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione:

- T0030\_Tavola 10a - Planimetria Generale scala 1:200
- T0031\_Tavola 10b - Planimetria di dettaglio scala 1:100
- T0032\_Tavola 10c - Sezioni scala 1:25
- T0033\_Tavola 10d – Sterri e riporti scala 1:100
- T0034\_Tavola 10e – Progetto di accessibilità scala 1:100
- T0035\_Tavola 10f – Sovrapposto progetto-mappa catastale scala 1:500
- T0036\_Capitolato Speciale
- T0037\_Computo Metrico Estimativo
- T0038\_Cronoprogramma dei lavori
- T0039\_Elenco Prezzi
- T0040\_Piano di Manutenzione
- T0041\_PSC
- T0042\_Relazione Tecnica
- T0043\_Schema di Convenzione

Elaborati assunti al protocollo generale del Comune n. 5929 del 05.04.2018, n.6718 del 19.04.2018 e n.....  
del 05.05.2018;

9) Che sul P.U.C.3 e sul progetto dell'urbanizzazione primaria sono stati acquisiti i pareri della commissione Comunale Integrata, in data \_\_\_\_\_ ;

10) Che il costituito legale rappresentante del Comune è autorizzato alla stipula del presente contratto in forza della deliberazione del Consiglio/Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ come sopra allegata al presente atto.

11) Che la parte promotrice ha fatto richiesta al Comune, in linea con quanto previsto dall'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 comma 2 bis, come modificato dal DL 6 dicembre 2011 n. 201 , convertito dalla Legge 22 Dicembre 2011 n° 214 alla disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo ("2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, e' a carico del titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n.

163."), di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;

12) Che ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs 18/04/2016 n. 50, la parte promotrice può realizzare direttamente opere di urbanizzazione primaria relative a piano attuativo / convenzionato, purché l'importo degli appalti pubblici di lavori e delle concessioni (al netto dell'imposta sul valore aggiunto), sia inferiore alla soglia comunitaria di € 5.225.000;

13) Che il Comune, con delibera Giunta/Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di approvazione del Piano Attuativo / P.U.C. in oggetto, ha accettato la richiesta della "parte promotrice" per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare stabilendo quanto segue:

che lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti avverrà esclusivamente per l'importo relativo alla esecuzione dei lavori restando a totale ed esclusivo carico della "parte promotrice" le spese necessarie per la progettazione e la direzione dei lavori;

che il progetto dovrà essere redatto in conformità alle normative vigenti per le opere pubbliche come validato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (Responsabile del Procedimento) .

14) Che ai sensi dell'art. 191 della L.R.65/2014, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Attuativo / P.U.C. in oggetto nonché l'allacciamento delle stesse a quelle esistenti, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune, saranno realizzate, a totale e completo carico della parte privata, nel rispetto degli elaborati tecnici approvati e delle norme contenute nella presente convenzione;

15) Che gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione, saranno versati al Comune, nei modi previsti dalle normative vigenti, in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire degli edifici;

16) Che le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Attuativo / P.U.C. in oggetto da realizzare a cura e spese della "parte promotrice" a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria sono esattamente definite dal progetto DEFINITIVO presentato al Comune in data 05.04.2018 prot. n. 5929 e successive integrazioni, composto dagli elaborati sopra indicati.

17) Che sul progetto DEFINITIVO delle opere di urbanizzazione di cui sopra sono stati acquisiti i pareri dell'U.O. LL.PP. PROGETTAZIONE, in data \_\_\_\_\_ prot. N° \_\_\_\_\_ e conseguentemente approvato con deliberazione G.M. n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ;

18) Che l'importo per la realizzazione di tali opere di urbanizzazione primaria risulta, come da computo metrico estimativo facente parte del progetto definitivo di cui sopra, pari ad € 38.553,54 (euro trentottomilacinquecentocinquantequattro/54) corrispondente all'importo lavori in progetto comprensivi degli oneri per la sicurezza;

18bis) Che tale importo è comprensivo anche delle opere di urbanizzazione dell'area limitrofa, di collegamento con via Montalbano, rappresentata catastalmente al foglio di mappa n.25 mappale n.....(da inserire a seguito di Frazionamento) il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici;

19) Che nel caso in cui l'importo del progetto, anche in relazione a successive varianti approvate in sede di esecuzione dei lavori stessi, risultasse superiore a quello dovuto al Comune in relazione agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della parte promotrice.

20) Che le parti, dichiarano di conoscere il contenuto di tutti gli atti, elaborati, progetti e provvedimenti citati, allegati e non allegati al presente atto, dei quali, per loro concorde richiesta e mio consenso, viene omessa la lettura.

### **TUTTO CIO' DICHIARATO E PREMESSO**

fra il Comune di Serravalle P.se in persona del costituito suo legale rappresentante e la parte promotrice come in premessa rappresentata

### **SI CONVIENE E SI STIPULA:**

1.1) - Le dichiarazioni e le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale di questo atto;

2.1) il Comune di Serravalle Pistoiese, e per esso il suo legale rappresentante geom. Federico Salvadeo , ai sensi e per gli effetti, dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, autorizza il Piano Attuativo / P.U.C. e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dell'area di proprietà della parte promotrice posta in località Cantagrillo, rappresentata al Catasto del Comune di Serravalle P.se come detto in premessa, avente una superficie complessiva di mq.12.495 di cui mq.11.603,40 di proprietà dei Sigg. Borselli e mq.756,60 di proprietà demaniale, classificata dal Regolamento Urbanistico vigente come zona PUC 3 di cui alla scheda n. 28 dell'Allegato B delle Norme Tecniche di Attuazione, (N.T.A.).

3.1) Verranno rilasciati distinti Permessi di Costruire, per le opere di urbanizzazione primaria e per la realizzazione degli edifici, dovendosi intendere che, in ogni caso, i permessi a costruire per la realizzazione degli edifici, verranno rilasciati vincolando la sola esecuzione delle opere di movimento terra e di realizzazione della struttura portante al "grezzo" comprensiva dei tamponamenti esterni e del solaio di copertura incluso il manto in laterizio. Prima del rilascio dei Permessi a Costruire relativi agli edifici ed a seguito della richiesta del promotore, previo presentazione degli elaborati progettuali, sarà rilasciato il permesso a costruire relativo alle "opere di urbanizzazione a scomputo" la cui esecuzione e collaudo sarà effettuato nei tempi e con le modalità di cui in appresso.

4.1) La parte promotrice si impegna, per se, successori ed aventi causa a rispettare in conseguenza il progetto ESECUTIVO, redatto in conformità ed a seguito del DEFINITIVO approvato per l'esecuzione, in via diretta

secondo le modalità previste dal D.Lgs. 50/2016, delle opere di urbanizzazione da realizzare e quanto di seguito riepilogato:

alla esecuzione a proprie e totali cure e spese delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo / P.U.C. in oggetto, necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, salvo conguaglio se del caso, alla loro completa realizzazione e al loro funzionamento qualunque ne sia l'importo;

alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, nonché al versamento dell'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria, nei modi previsti, in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire degli edifici;

5.1) Le opere dovranno essere realizzate in conformità al Piano Attuativo / P.U.C. ed alle indicazioni contenute nel PROGETTO DEFINITIVO delle opere di urbanizzazione primaria e al progetto ESECUTIVO successivamente presentato, approvato in sede di rilascio del Permesso a Costruire. Si da atto sin d'ora che i vari livelli di progettazione sono/saranno redatti dall'Arch. Enrico Storai iscritto all'Ordine degli Architetti di Prato al n° 276, a sua volta conformi al Piano Attuativo/Progetto Unitario Concordato ed al progetto DEFINITIVO delle opere di urbanizzazione primaria (Pratica Edilizia n. \_\_\_\_/\_\_\_\_), ai quali si rimanda per l'esatta identificazione dell'area e delle opere.

6.1) La parte promotrice si obbliga in proprio e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare, a perpetuare la presente obbligazione in caso di cessione e di trasformazione della società. A tale fine essa ha l'obbligo, in caso di trasferimento totale o parziale della proprietà dell'area che forma oggetto del Piano Attuativo/Progetto Unitario Concordato o anche in caso di trasformazione o cessione della società, di trasferire contrattualmente agli aventi causa le obbligazioni da essa assunte verso il Comune di Serravalle P.se e di rendere gli stessi edotti delle prestazioni da adempiere. I soggetti proponenti il Piano/PUC restano comunque solidalmente coobbligati per le obbligazioni assunte e non soddisfatte verso il Comune come segue:

a) - ad eseguire, a perfetta regola d'arte, le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto a), risultanti dal progetto DEFINITIVO ed al successivo progetto ESECUTIVO, redatto dall'Arch. Enrico Storai iscritto all'ordine degli architetti di Prato al n.276, i cui elaborati sono allegati alla Pratica Edilizia n. 42/2018 ed elencati in premessa.

Tali opere risulteranno a seguito dei lavori conformi al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed al relativo Permesso di Costruire;

b) a rispettare, nella esecuzione delle predette opere, i tempi, le condizioni e le prescrizioni che fanno parte della progettazione approvata.

c) a rispettare, nella esecuzione delle predette opere, i tempi, le condizioni e le prescrizioni descritte nell'articolo che segue:

7.1) A seguito del rilascio del prescritto titolo abilitativo che autorizza la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomuto, sarà realizzata la prima fase dei lavori delle opere di urbanizzazione nella quale il promotore dovrà realizzare tutte le infrastrutture di rete e di servizio e tutte le opere stradali con la sola eccezione del manto di usura della carreggiata, della pavimentazione dei marciapiedi, e dei pali e armature necessari all'impianto di illuminazione. Al termine dei lavori della prima fase, su richiesta scritta dei lottizzanti, il Comune sottoporrà le opere realizzate al collaudo dell'ufficio Tecnico Comunale o di un tecnico libero professionista di sua fiducia. Ottenuti i prescritti collaudi inerenti le opere realizzate, potranno essere proseguiti ed ultimati i lavori di cui ai titoli abilitativi di costruzione degli edifici. I lavori della seconda fase dovranno essere eseguiti dai lottizzanti nel termine di validità del Permesso a Costruire inerente le OO.UU. e assoggettati a collaudo con le stesse modalità previste per le opere della prima fase. Le OO.UU. (Prima e Seconda Fase) dovranno essere realizzate e sottoposte al collaudo dell'Amministrazione entro e non oltre 3 anni dalla stipula della presente convenzione pena la sospensione di ogni altro lavoro. A seguito della esecuzione dei lavori di urbanizzazione il Promotore si impegna a:

richiedere all' U.T.C. il COLLAUDO/CONVALIDA delle opere ultimate, allegando tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia;

a eliminare difetti e/o difformità rispetto ai progetti approvati eventualmente rilevati in sede di convalida, consapevoli che, una volta trascorso il termine prescritto dall' U.T.C. senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della preposta garanzia finanziaria

allegare il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti e delle opere elettriche ed elettromeccaniche e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia.

La convalida del collaudo dovrà essere effettuata dal dall'U.T.C. entro 6 mesi da apposita richiesta scritta della parte promotrice.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di controllare i lavori nel corso della loro esecuzione e di sospenderli ove risultasse che essi non fossero conformi al progetto e alla loro realizzazione secondo regola d'arte.

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli in precedenza riportati sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

2. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal geom. Alessio Palandri e approvato dall'Agencia del Territorio di Pistoia in data \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_, come segue:

a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal\_\_ \_\_\_\_, \_\_\_\_,\_\_\_\_ (foglio n. \_\_);

3. Le aree sono 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.

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. Sulla striscia di terreno interposta tra il Nuovo rio di Cantagrillo ed i lotti A e B, corrispondente alla fascia di rispetto di 4 m. dal piede dell'argine dello stesso Rio, facente parte della particella n..... del foglio di mappa 26, viene costituita servitù di passo, transito e condotta in favore dell'Amministrazione Comunale per la futura manutenzione del reticolo idrografico minore.

6. Sul proseguimento del viale di accesso posto sul confine Nord del PUC, rappresentato nello schema di frazionamento con gli identificativi provvisori AAA, HHH e QQQ, viene costituita servitù di passo, transito e condotta in favore dell'Amministrazione Comunale per l'accesso all'area destinata a servizi pubblici oggetto di cessione e rappresentata nello schema di frazionamento con l'identificativo provvisorio CCC.

7. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

8.1 La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune (ed eventualmente aggiungere «o già asservite all'uso pubblico»), resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2.

2. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisionali e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni,

nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

Per quanto riguarda la cessione gratuita al Comune delle predette aree, viene fin d'ora richiesta espressamente l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla L.666/1943 oltre l'applicazione di eventuali più favorevoli benefici. La validità della presente convenzione è stabilita in dieci anni. Il termine decorre dalla data di approvazione della presente convenzione con Atto Deliberativo della G.M. .

9.1) Fino a quando le opere non saranno collaudate e comunque per un periodo di due anni dal collaudo la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a destinazione pubblica e delle opere di urbanizzazione, farà totale carico alla parte promotrice che se le assume senza eccezione, rinunciando fin d'ora ad ogni pretesa di rivalsa nei confronti del Comune.

10.1) Come da conteggio in data \_\_\_\_\_ dell'Area Pianificazione Territoriale e S.U.E., che a questo atto originale viene allegato sotto la lettera " \_\_\_\_ ", il contributo di concessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilito come segue:

– opere di urbanizzazione primaria:

in euro 10.927,04 (Euro diecimilanovecentoventisette/04) calcolati sulle volumetrie massime previste dal Piano Attuativo;

– opere di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione euro 29.074,16 (ventinovemilasettantaquattro/16)

da calcolare e versare al momento del rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici in base alle volumetrie e superfici effettive degli stessi.

11.1) L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria esonera la parte promotrice dal pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione primaria inerenti la costruzione degli edifici previsti dal Piano Attuativo / P.U.C., fino ad un importo massimo corrispondente all'importo dei lavori oltre I.V.A. di legge . Resta inteso che la parte promotrice dovrà comunque realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto ESECUTIVO.

12.1) A garanzia della perfetta esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione Prima e Seconda Fase, la parte promotrice ha prodotto garanzia fidejussoria (assicurativa / bancaria) n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rilasciata dalla Società / Istituto \_\_\_\_\_ agenzia di \_\_\_\_\_ ( ) per un importo complessivo di € 55.000,00 (somma pari all'importo del progetto OO.UU. comprensivo di IVA di Legge al 10% previo aumento del 30%);

La descritta garanzia è prestata in favore del Comune di Serravalle Pistoiese per espressa pattuizione del contratto fidejussorio, con clausola che impegna l'istituto a soddisfare le obbligazioni assunte a semplice richiesta, con obbligo di automatico rinnovo di anno in anno fino a quando non ne venga autorizzato espresso svincolo da parte dello stesso Comune. La fidejussione o garanzia, prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici giorni), a semplice richiesta scritta da parte dell'Amministrazione Comunale. La garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data di emissione di espresso svincolo. A prescindere dalle descritte garanzie finanziarie, il Comune non potrà accettare e dare evasione alle singole domande/attestazioni di abitabilità qualora la parte promotrice risultasse inadempiente agli obblighi che con questo atto assume. Tale fideiussione/polizza bancaria dovrà essere automaticamente aggiornata annualmente sulla scorta della variazione accertata dall'ISTAT attraverso l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui al presente atto, i richiedenti autorizzano il "Comune" a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notifichi e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il "Comune" metterà in atto. La fideiussione/polizza bancaria come sopra costituita, potrà essere ridotta sulla base dell'avanzamento dei lavori effettuati e regolarmente collaudati, a seguito di richiesta con avviso raccomandato, da parte della parte promotrice al Comune di Serravalle. Tale fideiussione/polizza bancaria, verrà restituita fino ad un massimo del 80%, mentre il restante 20% rimarrà a garanzia e la cauzione verrà svincolata su autorizzazione dell'Amministrazione Comunale entro 6 (sei) mesi dall'avvenuto collaudo dei lavori inerenti le OO.UU.. Nell'eventualità che, ad avvenuto collaudo delle opere realizzate, queste presentassero vizi o non risultassero conformi agli impegni assunti, il Comune potrà avvalersi della fideiussione di cui al predetto comma per completare e sistemare le opere non rispondenti agli accordi prestabiliti, previa deliberazione dell'Amministrazione Comunale. Per la mancata realizzazione nei tempi stabiliti si procederà d'Ufficio previa deliberazione dell'Amministrazione all'escussione della fideiussione ed alla conseguente realizzazione delle opere da parte del Comune medesimo.

13.1) I progetti esecutivi dei fabbricati dovranno rispettare le tipologie edilizie di Piano/P.U.C., in particolare l'omogeneità delle finiture esterne, ivi comprese le recinzioni e le pavimentazioni esterne. L'aumento di unità immobiliari rispetto agli schemi allegati alla presente convenzione costituisce variazione essenziale al progetto e dovrà essere oggetto di nuova approvazione, così come le modifiche tipologiche sostanziali, delle quali fanno parte anche modifiche ai materiali di finitura esterna.

14.1) Il presente atto obbliga oltre alla parte promotrice i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La parte promotrice si impegna pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali sulle aree oggetto del Piano Attuativo / P.U.C. una clausola con cui siano assunti tutti gli obblighi di cui al presente atto, compreso la trasmissione degli stessi ai successivi aventi causa.

15.1) Tutte le spese inerenti e consequenziali alla presente convenzione, compreso l'atto di cessione delle aree di cui al punto 5 lettera a) del dispositivo, il frazionamento catastale da farsi alla fine dei lavori per identificare esattamente le aree oggetto di cessione in proprietà al Comune, faranno carico alla parte concessionaria, che fin d'ora se le assume per e se e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

16.1) Il rappresentante del Comune prende atto delle obbligazioni sopra descritte ed assunte dalla parte promotrice, dichiarando che subito dopo la produzione al protocollo di questo Comune della copia autentica della presente convenzione, debitamente registrata e trascritta a cura della stessa parte promotrice, potranno essere rilasciati i Permessi a Costruire relativi agli interventi ivi disciplinati.

17.1) Tutte le controversie che dovessero insorgere tra il Comune e la parte promotrice o i loro aventi causa in ordine alla individuazione, alla entità, alla natura ed alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, saranno demandate alla decisione, con le modalità stabilite nel codice di procedura civile, di un collegio arbitrale composto da un magistrato, nominato dal Presidente del Tribunale di Pistoia, con funzioni di Presidente, e da due arbitri nominati uno ciascuno dal Comune e dalla parte promotrice.

18.1) Tutte le spese presenti e future, inerenti e conseguenti a questo atto ed al suo contenuto fanno carico alla parte promotrice che se le assume senza eccezione e senza pretese di rivalsa nei confronti del Comune.

19.1) **Le aree inserite nella scheda norma all'interno della F2.2, e meglio identificate nell'allegato schema di frazionamento con gli identificativi provvisori CCC e III, per una superficie totale pari a 8392,00 mq, calcolati al netto della superficie demaniale interessata dal Fosso di Baco, saranno cedute dai sig.ri Borselli Raffaele, Borselli Adele e Borselli Gabriele, all'Amministrazione Comunale contestualmente alla presente convenzione.**

L'Amministrazione, a fronte della cessione volontaria e gratuita delle aree sopra identificate, si impegna ad attribuire dei diritti edificatori, a titolo di "compensazione", su di un lotto limitrofo della medesima proprietà, così come previsto dallo stesso istituto della compensazione urbanistica, ai sensi dell'art.101 della L.R. n. 65/2014. L'area individuata con il presente accordo, identificata catastalmente al foglio ... particella ... del Comune di Serravalle P.se, muterà la propria destinazione urbanistica nella prossima variante al Regolamento Urbanistico in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione ed al Piano Strutturale.

Ai fini della compensazione urbanistica, la stima dei valori dell'area che sarà adibita a parco pubblico, attualmente contraddistinta nel PUC con la sigla F2.2 e delle facoltà edificatorie compensative, dovrà essere effettuata dalla competente Agenzia delle Entrate, su richiesta dell'Amministrazione comunale.

Per esso la parte promotrice chiede le agevolazioni di legge.

Le parti autorizzano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere questo atto esonerandolo da ogni ingerenza e formalità. Esso è impegnativo per i proponenti fin dalla sua sottoscrizione.

Convenzione da registrare e trascrivere a cure e spese della parte promotrice

Letto, approvato e sottoscritto.