



Comune di Pieve a Nievole

Provincia di Pistoia

**variante del piano attuativo
PA4 - via del Melo per
realizzazione di RSA (PA - RSA)
con correlate varianti
al PS e al RU**

schema di convenzione

SINDACO
Gilda Diolaiuti

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Daniele Teci

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E
DELLA PARTECIPAZIONE
Marzia Fattori

PROGETTAZIONE URBANISTICA
Riccardo Luca Breschi
Sergio Fedi
Paola Onida

STUDI GEOLOGICI E IDRAULICI
Simone Galardini
Gaddo Mannori

Doc. E

INDICE

Premesse

Art.1 - Oggetto delle convenzione

Art.2 - Ripartizione delle superfici utili lorde (SUL)

Art.3 - Obblighi e acquiescenza

Art.4 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

Art.5 - Oneri di urbanizzazione secondaria e Contributo costo di costruzione:

Art.6 - Modalita' e tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione

Art.7 - Controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione e collaudo finale

Art.8 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria

Art.9 - Manutenzione di determinate opere di urbanizzazione

Art.10 - Termini di presentazione del "Permesso di Costruire" per le opere di urbanizzazione primaria

Art.11- Importo dei lavori

Art.12 - Garanzie

Art.13 - Modifiche non costituenti variante al P.A. :

Art.14 - Validita' della convenzione

Art.15 - Variazione disciplina urbanistica

Art.16 - Salvaguardia diritti di terzi

Art.17 - Inadempienze

Art.18 - Corrispettivi per la progettazione urbanistica

Art.19 - Clausola compromissoria

Art.20 - Clausola anticorruzione

Art.21 - Trattamento dei dati personali

Art.22 - Trascrizione e spese

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO
ATTUATIVO "PA - RSA VIA DEL MELO" PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E LA
CESSIONE DELLE AREE**

L'anno duemilaventuno, il giorno _____ del mese di _____ (___/___/2021) presso il _____ Notaio Dr. _____ iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti di _____ sono presenti i sigg. _____ i quali dichiarano tutti di intervenire al presente atto nella loro qualità di _____ e dunque in nome, per conto ed in rappresentanza della Società _____ con sede in _____ codice fiscale/Piva altro _____ legittimati alla stipula del presente atto in virtù dei poteri di legge _____, società in seguito indicata anche come 'soggetto Attuatore' o "Soggetto proprietario"

E

Sig. _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica ove ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del Settore _____ e dunque in rappresentanza del **COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE**, con sede in Pieve a Nievole (PT), Piazza XX Settembre n. 1, codice fiscale 00127640472, in forza del Decreto di nomina del Sindaco di detto Comune n. _____ del _____ (esecutivo ai sensi di legge, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "___", incaricato ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 e dal vigente Statuto Comunale, e con legittimazione in ordine a Deliberazione del Consiglio comunale/Giunta comunale n. ___ del _____, pubblicata all'Albo Pretorio in data _____ immediatamente esecutiva ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del Decreto Legislativo n. 267/2000, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "___", - in seguito indicato per brevità anche "Comune" -.

PREMESSO

- che il Comune di Pieve a Nievole in attuazione delle previsioni del vigente RU ha adottato con Delibera del Consiglio comunale n. _____ del _____, il Piano Attuativo siglato "Variante del piano attuativo PA4 - via del Melo per realizzazione di RSA (PA - RSA) con correlate varianti al PS e al RU", Tavola 2.2 del RUC2;
- che l'iter del PA si è concluso con la sua definitiva approvazione con atto del CC/GC n° ___ del _____ e divenuto efficace con la pubblicazione sul B.u.r.t. n° ___ del _____ / o divenuto efficace con la pubblicazione sul B.u.r.t. n° ___ del _____ di presa d'atto della mancata presentazioni delle osservazioni;
- che la superficie territoriale complessiva è destinata in parte all'edificazione (comparto edificabile) ed in parte ad aree pubbliche (viabilità, parcheggi, verde attrezzato);
- che il comparto edificabile, è destinato all'edificazione di una struttura a servizi socio-sanitari, residenza sociale assistita (RSA);
- che i sig.ri _____ sono proprietari delle aree contraddistinte nel NCT del Comune di Pieve a Nievole al foglio n. _____ dalle particelle _____ aventi un'estensione di mq _____;
- che i sig.ri _____ ('soggetto Attuatore' o "Soggetto proprietario") sono a piena conoscenza delle previsioni contenute nel PA e dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella seguente convenzione;

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

Art. 1 - Oggetto delle convenzione

Le premesse fanno parte integrante del presente atto che ha per oggetto l'attuazione del Piano Attuativo relativo ad un intervento previsto nel vigente strumento urbanistico siglato "PA4 - RSA Piano Attuativo via del Melo" da destinare all'edificazione di una struttura a servizi socio-sanitari, residenza sociale assistita (RSA);

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 in proporzione alla loro superficie catastale.

L'area interessata dal Piano Attuativo è rappresentata al Catasto Terreni del comune di Pieve a Nievole, nel foglio di mappa n° ___ dalle particelle nn° _____ di mq catastali _____, Seminativo _____, classe _____, reddito dominicale € _____, reddito agrario € _____ (di proprietà di);

Art. 3 - Obblighi e acquiescenza:

I proprietari sono obbligati in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto del Piano Attuativo, gli obblighi assunti dal proprietario con il presente atto, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Le aree a parcheggio, a verde pubblico e viabilità pubblica verranno 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. Della consegna dell'area verrà redatto verbale congiunto con il Comune. La sottoscrizione dell'atto costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

Art. 4 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria:

I proprietari dei terreni si impegnano a redigere e depositare contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art.9, i frazionamenti dei terreni interessati dal Piano Attuativo e ad effettuare i necessari riconfinamenti distinguendo:

- aree per spazi pubblici (viabilità, parcheggi, verde attrezzato),
- comparti edificabili a disposizione dei proprietari,

Le superfici delle aree sopradescritte dovranno corrispondere alle superfici fissate dagli elaborati del Piano Attuativo.

Si allega al presente atto sotto la lettera “___” una planimetria generale di sunto delle aree da cedere.

L'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione deve avvenire a termine di legge vigente con particolare riferimento alle procedure contenute nel “Nuovo Codice dei contratti pubblici” ai sensi del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e sue modifiche e integrazioni. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria 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 sopradette dovrà avvenire secondo le disposizioni degli Enti, Agenzie e/o Gestori istituzionalmente preposti e collaudate a termine di legge. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come definite dalla normativa statale e regionale di settore, sono scomutate dagli oneri corrispondenti determinati dalle vigenti tabelle parametriche comunali. Le opere di urbanizzazione primaria eventualmente eccedenti quelle a carico della proprietà saranno comunque eseguite dalla proprietà medesima.

Art. 5 - Oneri di urbanizzazione secondaria e Contributo costo di costruzione:

In conformità a quanto previsto dalla normativa di settore ed in particolare dal D.P.R. n°380/2001 e dalla L.R. Toscana n°65/2014 e loro modifiche e integrazioni, nonché dai Regolamenti comunali vigenti, i componenti s'impegnano a versare al Comune di Pieve a Nievole, all'atto del rilascio dei singoli “Permesso di Costruire” e secondo le condizioni previste dalle normative, l'importo relativo al contributo per l'urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione nella misura stabilita dalle tabelle comunali vigenti a quel momento.

Art. 6 - Modalità e tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione di seguito elencate (a titolo esemplificativo):

- a) strade, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, urbane ed i connessi impianti di trattamento;
- d) interventi di mitigazione idraulica e messa in sicurezza;
- e) opere e reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile;
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- g) pubblica illuminazione;
- h) spazi di verde attrezzato;
- i) reti per il trasferimento dati;

dovranno avvenire precedentemente o contestualmente alla realizzazione degli edifici e dovranno essere completate e collaudate anche per stralci funzionali, prima del deposito del certificato di agibilità.

Il soggetto attuatore riconosce al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare, nell'ambito della presente convenzione, anche a finitimi interventi edificatori, per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o da altri enti gestori dei servizi a rete.

Art. 7 - 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 6 (sei), il Comune interverrà nella esecuzione dei suddetti lavori, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie, salvi i maggiori danni. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata per mezzo di lettera raccomandata.

Art. 8 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria

Le aree, gli impianti ed i servizi indicati all'art.5 passeranno gratuitamente di proprietà al Comune ed alle Agenzie competenti quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte e rilasciato 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. 9 - Manutenzione di determinate opere di urbanizzazione

Apposito disciplinare tra il Comune e il soggetto attuatore disciplinerà l'affidamento e/o la compartecipazione alla manutenzione e cura delle opere od aree pubbliche realizzate per ragioni di compensazione idraulica dotate di sistemazione a verde nell'ambito del P.A., da sottoscrivere prima della cessione delle medesime di cui al precedente art.8.

Art. 10 - Termini di presentazione del "Permesso di Costruire" per le opere di urbanizzazione primaria

Gli aventi titolo presentano il progetto e la richiesta di "Permesso di Costruire" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche per stralci funzionali, entro un anno dalla stipula della convenzione in oggetto; tali opere dovranno essere iniziate entro un anno dal rilascio del "Permesso di Costruire" ed ultimate entro i termini di validità del Permesso medesimo, salvo la proroga che può essere concessa per cause debitamente comprovate e o ritenute valide dall'Amministrazione Comunale. Comunque le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro anni 9 (nove).

Art. 11- Importo dei lavori

L'importo dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria sarà determinato in sede di redazione del progetto esecutivo a cura del Soggetto attuatore ai fini del rilascio del Permesso di costruire sulla base delle indicazioni e dei criteri stabiliti dal competente ufficio comunale.

Art. 12 - Garanzie

A garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte e cessione o asservimento all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi non già di proprietà comunale, il soggetto attuatore, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art.8, depositerà una cauzione finanziaria, in favore del Comune di Pieve a Nievole, mediante idonea fidejussione assicurativa o bancaria d'ammontare corrispondente all'importo dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 10 aumentato del 10% (10 per cento).

La garanzia dovrà possedere i seguenti requisiti:

- a. essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da primario istituto di credito;
- b. essere espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di acquisizione ed asservimento all'uso pubblico delle relative aree di sedime;
- c. essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 C.C.;
- d. riportare l'esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 C.C. sia ai termini di cui all'art.1957, commi 1 e 2 C.C.;
- e. essere escutibile entro 30 (trenta) giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune di Pieve a Nievole;
- f. essere intestata a tutti gli obbligati;

La suddetta garanzia potrà essere svincolata soltanto ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione. E' facoltà del soggetto attuatore, su propria richiesta, e previa autorizzazione da parte del Comune di Pieve a Nievole, ridurre la garanzia finanziaria dopo il completamento funzionale di ogni singola tipologia di opera rapportandolo all'importo delle opere ancora da eseguire.

Art. 13 - Modifiche non costituenti variante al P.A.

Non saranno soggette all'approvazione dell'Amministrazione comunale (Consiglio comunale e Giunta Comunale), ma solo all'approvazione preventiva dei competenti uffici comunali le modifiche o varianti non sostanziali elencate all'art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla Variante del Piano Attuativo.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Art. 14 - Validità della convenzione

La presente Convenzione scadrà al termine di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data odierna, salvo che le parti in qualunque momento prima della scadenza non si accordino di prorogarla o rinnovarla anche con eventuali modifiche ed integrazioni per un ulteriore periodo di tempo.

Art. 15 - Variazione disciplina urbanistica

Il soggetto attuatore riconosce al Comune di Pieve a Nievole la facoltà di mutare, entro il termine di validità del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione, la disciplina urbanistica del comprensorio interessato dallo stesso Piano, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Art. 16 - Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia da parte del soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto.

Art. 17 - 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 garanzia di cui al precedente art. 12, 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 12;
- 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 componenti nei contratti di vendita dei lotti fondiari delle clausole di cui all'art. 3;
- 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. 6 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. 18 - Corrispettivi per la progettazione urbanistica

Trattandosi di Piano Attuativo di iniziativa pubblica, il cui impulso progettuale è avvenuto su incarico conferito con determine dirigenziali n.n. _____ del _____, il lottizzante dovrà corrispondere all'atto di stipula della presente convenzione, la somma di € _____ (in lettere) quale quota pari al 50% delle spese di progettazione urbanistica sostenute dall'Amministrazione Comunale.

Art. 19 - Clausola compromissoria

Tutte le controversie tra le parti della presente Convenzione, così durante l'esecuzione, come al termine della stessa, sia la loro natura tecnica, amministrativa o giuridica, sono deferite ad un collegio arbitrale composto da tre arbitri, scelti tra soggetti di particolare esperienza nella materia oggetto della convenzione, scelti dal Presidente del Tribunale avente giurisdizione sulla località in cui è realizzato l'intervento unitario. 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. 20 - Clausola anticorruzione

Il Sig. _____ che interviene non in proprio, ma in nome e per conto del Comune di Pieve a Nievole e come

autorizzato in premessa, con la sottoscrizione del presente atto, ai sensi dell'art. B.5 del vigente Piano Anticorruzione dell'Ente e ai sensi dell' art.1 comma 9 della L.190/2012, dichiara di non essere in posizione di conflitto di interesse e dichiara altresì, ai sensi dell'art. 14 c. 2 del D.P.R. 62/2013, di non aver stipulato con i convenzionati come contratti a titolo privato o ricevuto altre utilità nel biennio precedente la data del presente atto.

Art. 21 - Trattamento dei dati personali

I convenzionati dichiarano di aver preso visione delle informative in ordine al trattamento dei dati personali, pubblicate sul sito web del Comune. I soggetti convenzionati si impegnano a trattare i dati personali acquisiti in ragione del presente rapporto nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dati personali, per le sole finalità connesse all'esecuzione e per adempiere agli obblighi legali conseguenti. I soggetti convenzionati si impegnano a non comunicare, trasmettere e diffondere i dati a terzi, fatta eccezione per i casi in cui ciò sia imposto dalla legge od autorizzato in forma scritta da parte del Comune.

Art. 22 - Trascrizione e spese

La presente Convenzione sarà Trascritta integralmente. Le spese del presente atto, e sue conseguenti, sono a carico dei soggetti attuatori che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia previste dalle vigenti leggi. Compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze fidejussorie e delle lettere di garanzia sopraccitate, sono a carico dei soggetti attuatori, così come le spese di tutti gli atti di cessione successivi e conseguenti alla stipula del presente atto, nonché anche quelle eventualmente relative alla picchettazione, misurazione, ecc. delle aree cedute faranno carico ai suddetti soggetti, ai suoi successori o aventi causa.

Il presente atto si compone di numero pagine di carta debitamente legalizzata, dei quali si sono occupare pagine intere n. e righe n. della pagina n. escluse le firme.