

**COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE**  
**(Provincia di Pistoia)**

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**  
**ATTUATIVO DELL' AREA "MINNETTI"**  
**ZONA PA1 - VIA COLONNA**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
e nel mio studio posto in \_\_\_\_\_.-

Avanti a me \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_ ed iscritto nel Ruolo dei Notai  
dei Distretti Riuniti di \_\_\_\_\_,

sono comparsi i Signori:

Sig. ra Fattori Marzia nata a Pontedera (PI) il 28/06/1966, domiciliata per la carica ove appresso, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del Settore Gestione e Assetto del Territorio 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. 7 del 31/10/2023, esecutivo ai sensi di legge, incaricato ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 e dal vigente Statuto Comunale, in seguito indicato per brevità anche "Comune" -.

Sig. Antonino Spinella, nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 21.02.1981, C. F. SPN NNN 81B21 F112W, residente in Melito di Porto Salvo (RC) alla Via I Maggio n. 1, nella qualità di liquidatore legale rappresentante pro tempore della S.I.M.I. s.r.l. Società Investimenti Mobiliari – Immobiliari s.r.l. in liquidazione, con sede in Lucca, Via Borgo Giannotti n. 199/N, codice fiscale 01226190476, di seguito identificato come soggetto attuatore del COMPARTO PA1;

**PREMESSO**

- che il Comune di Pieve a Nievole ha approvato con delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il Piano Attuativo dell'area "Minnetti" denominata PA1 – Via Colonna, Tavola 2.1 del RU;
- che la superficie territoriale complessiva è destinata in parte all'edificazione (lotti edificabili) ed in parte ad aree pubbliche (viabilità, parcheggi, verde attrezzato) ed in parte ad aree a Verde Urbano (VU);
- che le aree dei due lotti edificabili, per una superficie complessiva di mq 9220, sono destinate alla realizzazione di due edifici commerciali, direzionali e residenziali tramite interventi privati (Lottizzazione Convenzionata) da attuarsi a cura dei proprietari delle aree;
- che i lotti edificabili riferiti alla Lottizzazione Convenzionata prevedono una Superficie Utile Lorda complessiva di mq 3120;
- che la **Soc. S.I.M.I. s.r.l. Società Investimenti Mobiliari – Immobiliari s.r.l. in liquidazione** è proprietaria delle aree contraddistinte nel NCT del Comune di Pieve a Nievole al foglio n. 6 dalle particelle 394 e 2348 aventi un'estensione di mq 13804 (ivi compresa l'area che è in corso di esproprio da parte di RFI);
- che **S.I.M.I. s.r.l. Società Investimenti Mobiliari – Immobiliari s.r.l. in liquidazione** è a piena conoscenza delle previsioni contenute nell'approvazione del PA e dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella seguente convenzione;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge, contenente in allegato lo schema della presente convenzione;

## **Articolo 1**

### **OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione del Piano Attuativo relativo all'intervento nella zona PA1 con accesso da via Colonna da destinare ad edifici commerciali.

Di essa fanno parte integrante le premesse e gli allegati.

## **Articolo 2**

### **RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI UTILI LORDE (SUL)**

I proprietari dei terreni inclusi nel PA1 concorrono alla realizzazione delle previsioni del piano con i diritti e gli obblighi derivanti dalla presente convenzione ed in particolare convengono che, indipendentemente dalla destinazione d'uso attribuita alle singole proprietà dal PA1, i terreni di loro proprietà concorrono alla edificazione delle Superfici Utili Lorde ammesse dal PA1 e rappresentate al Catasto terreni di Pieve a Nievole come di seguito elencate :

Foglio di mappa n. 6 dai mappali :

(Elenco)

Che l'intera area è confinante: via Pistoiese (SR 435), RFI, beni Lucchesi Nicla, beni Michelozzi Giovanni, salvo se altri ;

Che **S.I.M.I. s.r.l. Società Investimenti Mobiliari – Immobiliari s.r.l. in liquidazione** ha presentato in data 01/03/2023 in atti al protocollo n. 3387 del Comune di Pieve a Nievole, la richiesta di attivazione del PIANO ATTUATIVO N. 1, a firma dei professionisti incaricati Architetto Nannini Enrico e successive integrazioni.

Che all'interno del Piano Attuativo dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e la quota parte delle urbanizzazioni secondarie e cedute al Comune assieme alla superficie su cui insistono;

Che le aree da cedere sono rappresentate all'Agenzia del Territorio di Pistoia, Catasto Terreni del Comune di Pieve a Nievole nel foglio di mappa 6 da porzione dei mappali 394 e 2348.

Sulla base delle indicazioni contenute nel PA, ed avuto particolare riguardo alla destinazione delle aree da esso fissata, il soggetto attuatore si impegna entro giorni 60 (sessanta) dalla richiesta della pubblica amministrazione a redigere i frazionamenti dei terreni interessati dal PA e ad effettuare i necessari riconfinamenti per delimitare:

- aree per spazi pubblici (viabilità, parcheggi, verde attrezzato);
- lotti edificabili a disposizione dei proprietari delle aree (aree Lottizzazione Convenzionata)

Rimane inteso e si ribadisce che le superfici delle aree sopradescritte dovranno corrispondere alle superfici fissate dagli elaborati del PA.

## **Articolo 3**

### **URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

I soggetti attuatori del Piano Attuativo 1, in si obbligano per loro medesimi e per i loro aventi causa, a realizzare, in proporzione alla percentuale della SUL edificabile prevista nei lotti privati, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade e parcheggi;
- percorsi pedonali;
- reti fognarie nere e bianche;
- reti tecnologiche quali elettriche, telefoniche, metano, acquedotto;
- illuminazione pubblica;
- verde attrezzato;

Assieme alle opere dovranno essere cedute gratuitamente al Comune le aree sui cui tali opere insistono.

#### **Articolo 4**

### **ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

L'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione deve avvenire a termine di legge vigente e potrà essere affidato mediante trattativa privata. 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.

#### **Articolo 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 comparenti 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, con l'esclusione degli eventuali importi delle opere eseguite direttamente.

#### **Articolo 6**

### **MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate mediante 2 stralci funzionali distinti (vedi tav. 7 allegata): il primo comprenderà la realizzazione del parcheggio pubblico lato Pistoia, della relativa viabilità di accesso, dei relativi marciapiedi, dell'illuminazione pubblica, della porzione relativa dei sottoservizi e delle opere verdi;

il secondo comprenderà la realizzazione del parcheggio pubblico lato Montecatini, della relativa viabilità di accesso, dei relativi marciapiedi, dell'illuminazione pubblica, della porzione relativa dei sottoservizi e delle opere verdi.

Nello specifico le lavorazioni per realizzare quanto sopra seguiranno il seguente iter:

#### **PRIMA FASE**

- a) Esecuzione del tracciato delle sedi stradali e delle aree a parcheggio.
- b) Esecuzione delle massicciate.

#### **SECONDA FASE**

- c) Realizzazione della rete di fognatura bianca e nera ed esecuzione delle opere di sistemazione idraulica.
- d) Realizzazione della rete idro-potabile.
- e) Realizzazione della canalizzazione per illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e linea telefonica.
- f) Realizzazione marciapiedi.
- g) Realizzazione impianto di illuminazione pubblica, palificazione, armature, apparecchi illuminanti e allacciamenti necessari a rendere funzionale l'impianto.
- h) Allacciamenti alle singole utenze.
- i) Pavimentazioni stradali e dei parcheggi pubblici

#### **TERZA FASE**

- l) Manto di usura della carreggiata.
- m) Segnaletica stradale.

- n) Verde pubblico attrezzato
- o) Percorsi pedonali

I lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno avvenire precedentemente o contestualmente alla realizzazione degli edifici e dovranno essere completati e collaudati, almeno per la prima e seconda fase, **prima del rilascio del certificato di agibilità anche di un singolo edificio.**

#### **Articolo 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 3 (tre), 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 o deposito al protocollo del Comune di Pieve a Nievole o inviata alla Posta Elettronica Certificata (PEC) istituzionale del Comune.

#### **Articolo 8**

### **CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Gli impianti e tutti i servizi (strade, spazi di sosta e parcheggio, pubblica illuminazione, spazi verde attrezzato di uso pubblico, fognatura, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas) di cui agli artt. 5 e 6 del presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà al Comune ed alle Agenzie competenti quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte dopo 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.

#### **Articolo 9**

### **TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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).

Salvo quanto previsto dal precedente art. 8 e ferma restando la relazione tra l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il rilascio del certificato di agibilità dei singoli edifici, i tempi massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, indipendentemente dal completamento di tutte le costruzioni previste, sono i seguenti:

- a) completamento ed agibilità delle opere di urbanizzazione di cui alla PRIMA e SECONDA FASE descritta nell'art. 8 nel termine di anni 9 (nove) a decorrere dalla data di stipulazione della presente convenzione;
- b) completamento ed agibilità delle opere di urbanizzazione di cui alla TERZA FASE entro e non oltre anni 1 (uno) dall'ultimazione della SECONDA FASE dei lavori.

**Articolo 10**  
**IMPORTO DEI LAVORI**

L'importo dei lavori delle opere di urbanizzazioni primarie da realizzare ammonta ad euro 507611,27 escluso IVA, oneri accessori e quanto altro pertinente, per il quale è stato dato parere di congruità dal Settore Tecnico-manutentivo e Ambiente con nota n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con/senza prescrizioni.

**Articolo 11**  
**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, dovrà produrre in favore del Comune di Pieve a Nievole cauzione finanziaria mediante idonea fideiussione assicurativa o bancaria d'ammontare corrispondente all'importo dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 9 aumentato del 30% (trenta 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.

**Articolo 12**  
**TRASFERIMENTO DEI LOTTI FONDIARI ED ADESIONE ALLA CONVENZIONE**

Il privato lottizzante si impegna ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti fondiari le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune, a mezzo lettera raccomandata copia autentica della nota stessa:

"L'acquirente dichiara:

- di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Pieve a Nievole in data \_\_\_\_\_ e trascritta il \_\_\_\_\_ art. \_\_\_\_\_ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali;

- l'acquirente prende altresì atto che il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento al Comune di Pieve a Nievole del contributo di cui all'art. 5 della Convenzione sopra citata. L'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione delle opere ed edifici nonché ad inserire nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto tutte le obbligazioni esistenti nella presente convenzione, nonché ad inviare al Comune di Pieve a Nievole a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione".

**Articolo 13**  
**IPOTESI DI INADEMPIMENTO**

Nel caso di inadempimento 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 dall'inadempimento, nonché a sostituirsi al soggetto medesimo nella esecuzione delle opere, avvalendosi della cauzione di cui al successivo art. 14, senza bisogno di alcuna

autorizzazione dell'impresa assegnataria e con il pieno diritto di adire alle vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria stessa.

A seguito dell'eventuale successivo adempimento, se ancora utile, previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio dei Permessi di Costruire.

La presente convenzione si risolverà per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- a) - 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) - 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) - rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto della Convenzione;
- d) - mancata reintegrazione nel termine fissato dal Comune della garanzia di cui all'articolo seguente;
- e) - 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) - ripetuto mancato inserimento da parte dei comparenti nei contratti di vendita dei lotti fondiari delle clausole di cui all'art. 12;
- g) - reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente Convenzione.

La risoluzione totale o parziale comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al lottizzante dalla presente Convenzione, con l'acquisizione da parte del Comune della piena proprietà delle aree e delle opere eventualmente intanto realizzate, a seguito di procedura espropriativa.

E' in ogni caso fatto salvo il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti per la totale o parziale mancata esecuzione del Piano.

#### **Articolo 14**

##### **VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

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

#### **Articolo 15**

##### **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, due dei quali nominati uno da ciascuna delle parti, scelti tra soggetti di particolare esperienza nella materia oggetto della convenzione, ed il terzo dalle parti di comune accordo o, su loro mandato, dagli arbitri di parte, di comune accordo. In caso di dissenso, il terzo arbitro è scelto dal Presidente del Tribunale avente giurisdizione sulla località in cui è realizzato il Piano attuativo.

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.

#### **Articolo 16**

##### **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 1, oggetto della presente convenzione, la disciplina urbanistica del comprensorio interessato dallo stesso Piano, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

#### **Articolo 17**

#### **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.

#### **Articolo 18**

#### **TRATTAMENTO 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.

#### **Articolo 19**

#### **TRASCRIZIONE E SPESE**

La presente Convenzione sarà Trascritta integralmente in tutti i suoi 21 articoli. Le spese del presente atto, e sue conseguenti, sono a carico del lottizzante che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia previste alle vigenti leggi.

Compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze fidejussorie e delle lettere di garanzia indicate all'art. 14, sono a carico del soggetto lottizzante.

Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione, ecc. delle aree cedute faranno carico al suddetto soggetto lottizzante, ai suoi successori o aventi causa.