

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA AD INTEGRAZIONE DELLA  
CONVENZIONE URBANISTICA 7 marzo 2016

L'anno -----, il giorno ----- del mese ----- in -----  
-----

Innanzi a me dott. \_\_\_\_\_ Iscritto al Ruolo dei Distretti Noatrili 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:

- - Geom. SALVADEO FEDERICO, nato a Pistoia (PT) il giorno 31 dicembre 1962, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Funzionario Tecnico dell'Area Pianificazione e Sportello Unico per l'Edilizia del COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE Ente Pubblico Territoriale con sede in Serravalle Pistoiese (PT), Capoluogo, alla via Giuseppe Garibaldi n. 54, codice fiscale 00185430477, incaricato con Decreto del Sindaco di detto Comune n. 7 emesso in data \_\_\_\_\_, esecutivo ai sensi di legge, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A", con legittimazione in ordine a deliberazioni della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, e di deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto le lettere "A".

- Il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della "COOPERATIVA EDIL CONFORT SOC. COOP. EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Serravalle Pistoiese (PT) VIALE EUROPA 97 A, codice fiscale \_\_\_\_\_, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Pistoia 01053540470, R.E.A. n. PT-114976, legittimato al presente atto in forza dei poteri riconosciutigli dalla legge e dallo statuto sociale

- in seguito più brevemente denominata anche "parte promotrice" - . -

PREMESSO CHE

- 1) La presente convenzione è da intendersi integrativa della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 7 marzo 2016, con atto Notaio Federico Venturini di Pistoia, e registrato a Pistoia il 11/03/2016 n. 1684 Serie 1T Trascritto a PISTOIA il 11/03/2016 R.G n. 1927 R.P. n. 1336 che è interamente richiamata e confermata
- 2) che la parte promotrice "COOPERATIVA EDIL CONFORT SOC. COOP. EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA" è proprietaria di alcuni appezzamenti di terreno posti in Comune di Serravalle accessibili da via Borsellino e via Fallaci, con corretta intestazione, al Catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese, al foglio 36, e più precisamente:
  - mappale 663, qualità seminativo arborato, classe 1°, superficie complessiva metri quadrati 2.232 (duemiladuecentotrentadue), Reddito Dominicale Euro 15,56, Reddito Agrario Euro 13,83; in ordine a FRAZIONAMENTO del 24/08/2018 protocollo n. PT0036199 in atti dal 24/08/2018 presentato il 24/08/2018 (n. 36199.1/2018); confinante con: residua proprietà società promotrice, spazi pubblici, Fratoni, salvo sealtri;
  - mappale 332, qualità seminativo arborato, classe 1°, superficie complessiva metri quadrati 93 (novantatre), Reddito Dominicale Euro 0,65, Reddito Agrario Euro 0,58; in ordine a FRAZIONAMENTO del 13/01/1998 in atti dal 13/01/1998 (n. 61.1/1998), confinante con: residua proprietà società promotrice, spazi pubblici, salvo se altri;

- mappale 655 qualità seminativo arborato, classe 1°, superficie complessiva metri quadrati 1618 (milleseicentodiciotto), Reddito Dominicale Euro 11,28 Reddito Agrario Euro 10,03; in ordine a FRAZIONAMENTO del 24/08/2018 protocollo n. PT0036199 in atti dal 24/08/2018 presentato il 24/08/2018 (n. 36199.1/2018)
- 3) che porzione del mappale 655 è già ricompresa nella Convenzione come sopra menzionata, per una superficie pari a 1229 mq
  - 4) che porzione dell'attuale mappale 663, oltre a porzione dell'attuale mappale 655 e il mappale 332 per l'intero, come meglio rappresentati nella planimetria allegata costituiscono un'unica area della superficie complessiva di **metri quadrati 2.309**(duemilatrecentonove) in aggiunta alla superficie originaria del lotto d'intervento;
  - 5) che il lotto d'intervento per la realizzazione del secondo stralcio del Piano particolareggiato PEEP C3 - Borsellino, viene ad interessare una superficie complessiva di 3538 mq;
  - 6) Che all'interno del lotto d'intervento come sopra descritto sono identificate tre zone destinate a verde pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale per una superficie totale pari a 537 mq e corrispondenti al mappale 332 e a porzioni del mappale 655 e del mappale 663
  - 7) Per il vigente Regolamento Urbanistico l'area è classificata in zona territoriale omogenea --- di espansione residenziale la cui utilizzazione edilizia ha luogo mediante piano di lottizzazione di iniziativa privata e nella quale sono ammesse le destinazioni  
d'uso di cui all'art. --- delle Norme tecniche di attuazione del R.U.
  - 8) che la parte promotrice ha già completato i lavori di urbanizzazione così come previsti nel Piano Particolareggiato zona C3-PEEP in Casalguidi, via Falcone approvato dall'Amministrazione Comunale di Serravalle Pistoiese con
  - 9) che la parte promotrice ha chiesto di lottizzare il secondo stralcio funzionale in due distinte fasi, come da planimetria
  - 10) Le opere di urbanizzazione previste nel progetto approvato con \_\_\_\_\_ sono state completate

Il costituito legale rappresentante del Comune di Serravalle P.se è autorizzato alla stipula del presente contratto in forza della deliberazione del Consiglio Comunale \_\_\_\_\_ n.

del \_\_\_\_\_ come

La Società EDIL CONFORT SCARL

come sopra rappresentata, dichiara di conoscere il contenuto degli atti e dei provvedimenti citati dei quali, per loro concorde richiesta e mio consenso, viene \_\_\_\_\_ omessa la lettura.

TUTTO CIO' DICHIARATO E PREMESSO

È da considerarsi quali parte integrante e sostanziale del presente atto

FRA

Il Comune di Serravalle P.se in persona del costituito suo legale rappresentante e la Società in premessa rappresentata

SI CONVIENE E SI STIPULA Quanto segue:

- 1) - Le dichiarazioni e le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale di questo atto;
- 2) - il Comune di Serravalle P.se , ai sensi e per gli effetti, dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni ,autorizza la variante al Piano particolareggiato Serravalle P.se rappresentati nel foglio di mappa n. 36 dalle particelle 332, 663 ( porzione) ,

655 ( porzione) di proprietà di Società EDIL CONFORT SCARL per un totale di mq 2.309 confinante con Stessa proprietà, Fratoni, proprietà pubblica salvo se altri.

I descritti terreni risultano meglio individuati nelle tavole di progetto.

3) - La lottizzazione deve essere realizzata in conformità del piano redatto da --- i cui elaborati sono stati, come in premessa, allegati a questo atto sotto la lettera “-”;

4) che l'attuazione del comparto urbanistico, nell'ambito di validità della presente convenzione, può essere effettuata a stralci dividendo gli edifici previsti in due distinte Unità Minime di Intervento (nel prosieguo anche U.M.I.) attuabili in tempi diversi con due distinti permessi a costruire;

5) Le società si obbligano 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 esse hanno l'obbligo, in caso di trasferimento totale o parziale della proprietà dell'area che forma oggetto del piano di lottizzazione o anche in caso di trasformazione o cessione delle 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.

Le società proponenti del piano di lottizzazione restano comunque solidalmente coobbligate per le obbligazioni assunte e non soddisfatte verso il Comune come segue:

a) - a cedere gratuitamente al Comune di Serravalle P.se, a sua richiesta e comunque non oltre novanta giorni dal collaudo dei lavori, le seguenti aree, risultanti dalla planimetria generale del piano di lottizzazione (elaborato n. --) a questo atto allegato sotto la lettera “ ”, e comunque quanto più precisamente risultante in sede di frazionamento:

- Verde pubblico : mq 537 (metri quadrati cinquecentotrentasette)

b) - ad eseguire, a perfetta regola d'arte, le opere di sistemazione stradale relative alla realizzazione di un passo carrabile per l'apertura di un strada privata in derivazione dalla Via Fallaci, opere risultanti dal progetto di inquadramento, subordinato al progetto esecutivo, redatto da--- i cui elaborati, come meglio in premessa, sono stati allegati a questo atto sotto la lettera “ ”. Tali opere risulteranno a seguito dei lavori conformi al progetto esecutivo che sarà redatto da ---- entro giorni 90 (novanta) dalla sottoscrizione del presente atto, la cui approvazione avverrà ad insindacabile giudizio dell'Amm. Com. la quale fornirà ai succitati progettisti le norme tecniche di progettazione ed esecuzione.

Le società proponenti assumono a proprio carico le spese per l'atto di cessione e sue conseguenziali delle opere citate.

c) - a rispettare, nella esecuzione delle predette opere, i tempi, le condizioni e le prescrizioni già previste in Convenzione, di cui la presente è integrazione.

Le opere della prima fase dovranno essere ultimate entro due anni dalla data in cui il Comune notificherà al lottizzante il Permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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.

Ultimata la prima fase e collaudati i lavori potranno essere iniziati lavori di costruzione degli edifici, mentre l'espressione di parere da parte della Comm. Edil. Com. sulle pratiche relative agli edifici potrà avvenire appena comunicato l'inizio dei lavori relativi

alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della prima fase.

I lavori della seconda fase dovranno essere eseguiti dai lottizzanti nel termine di validità della concessione edilizia. Anche questi

lavori saranno assoggettati a collaudo con le stesse modalità previste per le opere della prima fase.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di controllare i lavori nel corso della loro esecuzione e di sospenderli ove risultasse che essi non sono conformi al progetto e che non vengono realizzati secondo le buone regole d'arte.

5) - La validità del piano di lottizzazione è stabilito in cinque anni, allo scadere dei quali tutte le opere di urbanizzazione devono essere ultimate. Il termine decorre dalla data di stipula della convenzione.

6) - Fino a quando esse non saranno trasferite gratuitamente al Comune 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 al lottizzante che se le assume senza eccezione, rinunciando fin d'ora ad ogni pretesa di rivalsa nei confronti del Comune.

7) Come da conteggio in data --- dell'Unità Operativa Urbanistica, che a questo atto in originale viene allegato sotto la lettera " ", il contributo di concessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilito come segue:

a) - opere di urbanizzazione primaria : €. --- (Euro---);  
b) - opere di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione : da calcolare e versare al momento del rilascio dei Permessi di Costruire

La esecuzione diretta delle opere di sistemazione a verde delle tre aree e della formazine di passo carrabile, come da computo metrico estimativo che a questo atto viene allegata sotto la lettera " ", esonera i lottizzanti dal pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione primaria. Resta inteso che il lottizzante dovrà comunque realizzare tutte le opere di urbanizzazione inerenti la stessa lottizzazione.

8) - A garanzia della perfetta esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria della prima e della seconda fase i lottizzanti si impegnano a costituire idonee e congrue garanzie come segue:

- per le opere sistemazione a verde e di realizzazione passo carrabile :  
€. --- (Euro---), pari al costo delle opere stesse maggiorato del 50%;

Le descritte garanzie possono essere prestate mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa, da consegnarsi al Comune che ne verificherà la idoneità prima del rilascio della concessione per la esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Lo svincolo delle predette garanzie avrà luogo, rispettivamente, dopo l'esito favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione della prima e seconda fase.

A prescindere dalle descritte garanzie finanziarie, il Comune si riserva la facoltà di non dare evasione alle singole domande di concessione edilizia o di abitabilità qualora il lottizzante risultasse inadempiente agli obblighi che con questo atto assume.

9) - Il presente atto obbliga oltre i lottizzanti i loro aventi causa a qualsiasi titolo. I lottizzanti si impegnano pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento una clausola con costituzione di diritti reali sulle aree oggetto del Piano di lottizzazione o di cui siano assunti dagli acquirenti tutti gli obblighi di cui al presente atto, compreso la trasmissione degli stessi ai successivi aventi causa.

10) - Tutte le controversie che dovessero insorgere tra il Comune ed il lottizzante 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 dai lottizzanti-----

-(da registrare e trascrivere)

