

COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE

Provincia di Pistoia

Repertorio n.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Schema di Convenzione urbanistica Ex art. 28 legge n. 1150 del 17 Agosto 1942 e art. 8 Legge n. 765 del 6 Agosto 1967 e loro ss.mm.ii.

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. Federico Salvadeo, nato a Pistoia (PT) IL 31 DICEMBRE 1962 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 n.54, codice fiscale 00185430477, che egli pro-tempore legalmente rappresenta nella sua qualità di Funzionario Tecnico dell'Area Pianificazione e Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Serravalle P.se, a quanto in oggetto

autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 emesso dal Sindaco in data 29 gennaio 2014 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. Giovannetti Paolo, nato a Pistoia (PT), il 19.01.1977, residente a Serravalle P.se (PT), via Pontassio n. 19, codice fiscale GVN PLA 77A19 G713X, il quale dichiara di intervenire alla presente quale titolare della soc. COOP. EDIL CONFORT S.C.R.L. con sede in Pistoia via Sandro Pertini n. 581, partita IVA 01053540470 proprietaria dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Serravalle P.se in Foglio n. 36 dai mappali n. 324 - 331 - 576. della superficie complessiva di mq 4.732 ricadenti in zona C3 PEEP;

I componenti, 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 dello stesso Comune;

2) Che le suddette particelle catastali costituiscono un'unica area della superficie catastale complessiva, (aree coperte e scoperte), di mq. 4.732;

3) Che il Piano Strutturale è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 29/8/2003 e successiva variante (C.C.n. 30 del 10/6/2009 e C.C. n. 31 del

11/6/2009);

3bis) Che con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 08/04/2015, è stata adottata la Variante n. 2 al Piano Strutturale (regime di salvaguardia).

4) che il Regolamento Urbanistico – Variante n. 2 - è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 16 ottobre 2012;

4bis) Che con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 08/04/2015, è stata adottata la Variante Organica al Regolamento Urbanistico (regime di salvaguardia).

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 "C3_PEEP" di cui all' Art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione, (N.T.A.), all'interno del quale si può intervenire a seguito di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata (art. 10 N.T.A.)

6bis) che nella Variante Organica adottata, l'area è classificata sempre quale "C3-PEEP" e regolamentata dall'art. 29.7.2.

7) Che la parte promotrice ha chiesto di urbanizzare l'area con domanda Assunta al protocollo generale del Comune con il n° 1965 del 03.02.2011 P.E. 37/2011 mediante domanda corredata dal Piano UNITARIO e dal Progetto PRELIMINARE (D.Lgs. 163/2006) delle opere urbanizzazione primaria.

7bis) Che con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 27/10/2011 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Particolareggiato zona C3-PEEP in Casalguidi, via Falcone;

7ter) Che la suddetta delibera approvava, tra l'altro, lo schema di convenzione urbanistica per la realizzazione dell'intervento;

7quater) Che in data 31/03/2015 con n. di protocollo 4897 (pratica edilizia n. 130/2015) la parte promotrice ha fatto richiesta di modifica alle modalità di attuazione del Piano Particolareggiato approvato, mediante suddivisione dell'intervento in due stralci funzionali.

8) Che la variante al Piano Attuativo (PEEP) è composta da elaborati grafici e elaborati "dattiloscritti" e precisamente :

- schema di convenzione urbanistica
- estratto catastale e di R.U.
- Planimetria generale dell'intervento con verifiche urbanistiche
- Planimetria generale con individuazione degli stralci

Tutti elaborati assunti al protocollo generale del Comune n. prot. 4897 del 31/03/2015.

8bis) Che il progetto PRELIMINARE dell'urbanizzazione primaria è composto dagli elaborati grafici e elaborati "dattiloscritti" allegati alla Delibera di Consiglio Comunale n. 48/2011 e richiamati nello schema di Convenzione Urbanistica e precisamente :

- Tav. 1 - Stato attuale - rilievo morfologico - estratto di R.U.;

- Tav. 1 oo.uu. - Stato modificato planimetria di progetto;

- Tav. 2 oo.uu. - Stato modificato - Sezioni;

- Tav. 3 oo.uu. - Stato modificato - profilo longitudinale strada;

- Tav. 4 oo.uu. - Stato modificato - planimetria infrastrutture a rete;

- Tav. 5 oo.uu. - Relazione tecnica opere di urbanizzazione;

Tutti elaborati assunti al protocollo generale del Comune n. prot. 1965 del 03/02/2011 e successive integrazioni.

8ter) che rimangono invariati tutti gli altri elaborati allegati alla Delibera C.C. n. 48/2011, non oggetto di modifiche e precisamente:

- Tav. 2 arch. - Planimetria sistemazioni esterne;

- Tav. 3 arch. - Tipologia edilizia lotto "A" - Piante;

- Tav. 3/a arch. - Tipologia edilizia lotto "A" - Prospetti e sezioni;

- Tav. 4 arch. - Tipologia edilizia lotto "B" - Piante;

- Tav. 4/a arch. - Tipologia edilizia lotto "B" - Prospetti e

sezioni;

- Tav. 5 arch. – Relazione tecnica;

- Tav. rendering – Fotorendering;

- Documentazione fotografica;

- Relazione geologica di fattibilità;

Tutti elaborati assunti al protocollo generale del Comune n. prot. 1965 del 03/02/2011 e successive integrazioni.

9) Che sul PEEP e sul progetto dell'urbanizzazione primaria sono stati acquisiti i pareri della Commissione Edilizia Comunale, in data _____ decisione n. _____;

10) Che il costituito legale rappresentante del Comune è autorizzato alla stipula del presente contratto in forza della deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____

10bis) Che con detta Delibera di Giunta quale Responsabile Unico Procedimento Opere Pubbliche ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 163/2006, è stato nominato il Funzionario Tecnico Dott.Ing. Gaetano Pollerone;

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 ("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 il Comune, con delibera del Consiglio Comunale n.48 del 27/10/2011 di approvazione del Piano Particolareggiato 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 e dovrà essere preventivamente approvato dagli Uffici Tecnici Comunali.

13) Che ai sensi dell'art. 191 della L.R.65/2014, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Attuativo 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;

14) 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;

15) Che le opere di urbanizzazione primaria previste nel PEEP 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 _____ prot. n. _____ composto dagli elaborati sopra indicati.

16) Che sul progetto PRELIMINARE delle opere di urbanizzazione di cui sopra sono stati acquisiti i pareri dell'U.O. PROGETTAZIONE, in data _____ prot. N. _____ e conseguentemente approvato con deliberazione C.C. n° 48 in data 27.10.2011;

16bis) Che in data 03/08/2015 col n. di protocollo 12472, l'Area Tecnica del Comune ha espresso parere favorevole alla richiesta di variante al piano Particolareggiato, con prescrizioni da assolvere in sede di progetto esecutivo.

17) 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 € _____ (_____ / _____) corrispondente

all'importo lavori in progetto comprensivi degli oneri per la sicurezza;

18) Che l'attuazione del comparto urbanistico, nell'ambito di validità della presente convenzione, può essere effettuato a stralci dividendo i due edifici previsti in due distinte U.M.I. attuabili in tempi diversi con due distinti permessi a costruire; le opere di urbanizzazione però dovranno essere realizzate e collaudate entro la richiesta di abitabilità del primo edificio realizzato;

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) Le dichiarazioni e le premesse che precedono formano

parte integrante e sostanziale di questo atto ;

2) Il Comune di Serravalle Pistoiese, e per esso il suo legale rappresentante Funzionario Tecnico 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 e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dell'area di proprietà della parte promotrice posta in località "Casalguidi", rappresentata al Catasto del Comune di Serravalle P.se come detto in premessa, avente una superficie catastale complessiva di mq. 4.732, classificata dal Regolamento Urbanistico vigente come sottozona "C3 PEEP" di cui all' Art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del R.U. vigente e dell'art. 29.7.2 delle N.T.A. della Variante Organica al R.U. adottata e precisamente ricade nel "comparto PEEP" all'interno del quale si può intervenire a seguito di Piano Attuativo di iniziativa privata (art. 10 N.T.A. del R.U. vigente e degli artt. 11-12 delle N.T.A. della Variante Organica al R.U. adottata);

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.

A richiesta del promotore e previa 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.

L'attuazione del comparto urbanistico, nell'ambito di validità della presente convenzione, può essere effettuato a stralci dividendo i due edifici previsti in due distinte U.M.I. attuabili in tempi diversi con due distinti permessi a costruire; le opere di urbanizzazione però dovranno essere realizzate secondo le modalità di cui alla presente Convenzione e collaudate entro la richiesta di abitabilità del primo edificio realizzato.

3) La parte promotrice si impegna, per se, successori ed aventi causa a rispettare in conseguenza il progetto DEFINITIVO/ESECUTIVO approvato per l'esecuzione 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 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;

4) Le opere dovranno essere realizzate in conformità al Piano Attuativo ed alle indicazioni contenute nel PROGETTO DEFINITIVO delle opere di urbanizzazione primaria e al progetto ESECUTIVO successivamente presentato ed approvato in sede di rilascio del Permesso a Costruire.

5) 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 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 Attuativo restano comunque solidalmente coobbligati 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 90 giorni dal collaudo dei lavori, le seguenti aree, risultanti dall'estratto catastale e di

R.U. di cui alla tavola n. 1 a questo atto allegata sotto la lettera " ____ " e comunque quanto più precisamente risultante in sede di frazionamento da redigersi a fine lavori:

- Strade, parcheggi pubblici e verde pubblico: mq 1316 di cui alla legge 29 settembre 1964 n. 847 nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765;

b) - ad eseguire, a perfetta regola d'arte, le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto a), risultanti dal progetto DEFINITIVO, subordinato al progetto ESECUTIVO, redatto dal Dott. Stefano Nannini iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Pistoia i cui elaborati sono allegati alla Pratica Edilizia n. 37 /2011 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;

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

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

6) Previa domanda, e dopo il rilascio del prescritto titolo abilitativo che autorizza la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, sarà realizzata la prima fase 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 6 anni dalla stipula della presente convenzione.

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 i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree al Comune e 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 risultino conformi al progetto e alla loro realizzazione secondo regola d'arte.

Successivamente al collaudo, entro il termine di 90 giorni, dovrà essere effettuata la stipula dell'atto di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria realizzate secondo le modalità previste dalla presente convenzione. 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. .

7) Fino a quando le opere 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 alla parte promotrice che se le assume senza eccezione, rinunciando fin d'ora ad ogni pretesa di rivalsa nei confronti del Comune. Nelle more del loro gratuito trasferimento al Comune le strade previste e realizzate sono soggette alla servitù di pubblico transito.

8) Come da conteggio in data _____ dell'Unità Operativa Urbanistica, 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:

a) - opere di urbanizzazione primaria calcolati sulle volumetrie massime previste dal Piano Particolareggiato:

Primo stralcio in €. _____ (Euro _____);

Secondo stralcio in €. _____ (Euro _____);

b) - opere di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione:

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

La 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 Particolareggiato 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 DEFINITIVO/ESECUTIVO.

9) 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 € _____ (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 fideiussorio 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 od 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 notifica 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 delle Società 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.

10) I progetti esecutivi dei fabbricati dovranno seguire gli indirizzi riportati nelle tipologia edilizie di Piano. Per quanto riguarda le finiture esterne, le recinzioni e le pavimentazioni, dovranno essere uniformate per i due lotti facenti parte del piano attuativo. L'aumento o la riduzione delle unità immobiliari e le variazioni di prospetto che non modificano sostanzialmente le tipologie approvate col Piano Particolareggiato, fermo il rispetto delle norme vigenti e degli indici edilizi consentiti, non costituiscono variazione essenziale

al progetto e pertanto potranno essere regolate con le norme per gli interventi diretti.

11) Prima del conseguimento dell'abitabilità è vietato locare in via definitiva gli alloggi realizzati.

Nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto degli alloggi, questi non possono essere alienati o locati se non previa autorizzazione del Comune di Serravalle P.se, quando sussistono gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

Gli alloggi possono essere liberamente locati e/o trasferiti dopo tale data, a soggetti aventi i requisiti per l'acquisto di case di edilizia economica e popolare.

Il prezzo di cessione degli alloggi non potrà comunque superare quello di prima cessione determinato come al successivo art. 13 aggiornato secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione, calcolato dalla data del contratto precedente.

Tenuto conto del disposto dell'art. 35 della Legge 865/1971, per l'intera durata della presente convenzione, gli alloggi debbono essere utilizzati, secondo le funzioni loro proprie di case di civile abitazione, esclusivamente da chi, all'atto dell'acquisto o della locazione:

a) abbia la cittadinanza italiana o risieda da almeno cinque anni in Italia;

b) non sia titolare, nello stesso Comune, del diritto di proprietà su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio

nucleo familiare;

Ai fini del requisito di cui alla precedente lettera b) è da considerarsi adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, che, in rapporto al numero dei componenti il nucleo familiare dell'acquirente o del locatario, dia un indice di affollamento non superiore a 1 e che non sia stato dichiarato igienicamente inidoneo dall'autorità competente.

Ai fini della presente convenzione per la determinazione del nucleo familiare, si applicano le disposizioni di cui alla L. R. n. 96/96.

Il prezzo dei trasferimenti, anche successivi e il canone delle locazioni sono comunque determinati secondo quanto stabilito nei successivi art. n. 13 e n. 14;

12) In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione. Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art.

1341 del Codice Civile.

13) Il prezzo massimo di prima cessione o di assegnazione degli alloggi di cui trattasi non potrà superare il costo massimo per la realizzazione degli interventi costruttivi, aumentato della percentuale, comunque non superiore al 15% (quindici per cento), che sarà definitiva dal Comune per le spese promozionali e commerciali, ed aumentato inoltre del costo dell'area con relative spese notarili e fiscali, le spese tecniche, gli oneri finanziari, gli oneri comunali e l'utile riconosciuti all'operatore, diminuito dell'importo del contributo eventualmente concesso dalla Regione.

Il costo massimo, per i fini di cui al comma precedente, è aggiornato, nel periodo compreso tra il mese successivo a quello di stipulazione della presente convenzione ed il mese di cui è rilasciato l'attestato comunale di fine lavori, nella misura della variazione ISTAT sul costo di costruzione per fabbricati residenziali, per il periodo compreso fra il mese successivo a quello in cui è rilasciato l'attestato di fine lavori e la scadenza della convenzione, il prezzo massimo è aggiornato, al termine di ciascun biennio, sulla base della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativa al biennio precedente.

Il costo massimo dell'intervento è determinato dal Comune, nel rispetto del provvedimento adottato dalla Regione in attuazione del Decreto Ministero LL.PP. 05 agosto 1994,

sulla base del piano finanziario e dell'apposita perizia presentati dal concessionario.

14) Gli alloggi costruiti potranno essere concessi in locazione, il canone di locazione non potrà superare, per la durata della convenzione, il 5% (cinque per cento) del prezzo massimo o del valore massimo di assegnazione, aggiornato secondi i criteri di cui all'articolo precedente.

15) Per l'intera durata della convenzione, copia autentica dei contratti di alienazione, locazione ed assegnazione in proprietà o di godimento che abbiano per oggetto le abitazioni agevolate e dei contratti che comportino la costituzione o il trasferimento di diritti reali sulle medesime abitazioni, dovrà essere inviata al Comune di Serravalle P.se, per lettera raccomandata, entro sessanta giorni dalla stipulazione.

Il Comune accerterà i requisiti soggettivi del nuovo nucleo familiare nonché la conformità dell'atto o del contratto alle disposizioni che disciplinano l'intervento nel quale le abitazioni sono comprese ed alla convenzione comunale.

In caso di perdita dei requisiti di cui all'art. 11 la locazione si intenderà immediatamente risolta.

I contratti di locazione dovranno essere stipulati in forma scritta e dovranno contenere le clausole di cui al presente articolo e di cui agli artt. 11 e 14, con specifica approvazione per iscritto delle stesse ai sensi dell'art. 1341 c.c.

16) Le violazioni degli obblighi di cui alla presente

convenzione comportano, a carico del responsabile, l'applicazione delle seguenti sanzioni, salvo ogni altra conseguenza e responsabilità ai sensi di legge e della presente convenzione:

a) nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio di cui all'artt. 13 della presente convenzione, sarà applicata all'alienazione una penalità convenzionale pari a cinque volte la differenza dei due prezzi;

b) in caso di inosservanza dei criteri fissati all'artt. 14 per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione, il concessionario dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale una penale pari a tre volte la differenza fra il canone annuo effettivo e quello dovuto;

c) in caso di mancato adempimento degli obblighi di cui all'artt. 12 della presente convenzione, il concessionario dovrà corrispondere una penale pari al 5% (cinque per cento) del valore convenzionato dell'alloggio, salvi ed impregiudicati i controlli dell'Amministrazione Comunale in merito alla legittimità del trasferimento e i conseguenti atti che si rendessero necessari;

d) in caso di mancato adempimento degli obblighi di cui all'artt. 15 della presente convenzione, il concessionario dovrà corrispondere una penale pari al 5% (cinque per cento) del valore convenzionato dell'alloggio;

e) in caso di inosservanza, da parte del concessionario dei

divieti previsti dall'artt. 10 comma 2 della presente convenzione, nonché del divieto di cedere gli alloggi a chi non abbia i requisiti previsti dalle lettere a) e b) dello stesso artt. 11, sarà applicata al concessionario medesimo una penale pari al 25% (venticinque per cento) del valore convenzionato dell'alloggio;

f) nel caso di inosservanza, da parte del concessionario, del divieto di locare a chi non abbia i requisiti previsti dalle lettere a) e b) dell'artt. 11 della presente convenzione, sarà applicata al concessionario medesimo una penale pari a due annualità del canone di locazione.

Nei casi previsti sub a) ed e) del presente articolo, al concessionario sarà revocato per intero l'eventuale contributo, mentre nel caso sub b) detto contributo sarà revocato per metà.

Agli aventi causa inadempienti, nei casi di cui al comma precedente, sarà applicata una penale pari rispettivamente all'intero o alla metà del contributo stesso.

17) 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 una clausola con cui siano assunti tutti gli obblighi di cui al presente atto, compreso la trasmissione degli stessi ai successivi aventi causa.

18) 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.

19) 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 .

20) - 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.

21) 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.

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.