

CONVENZIONE URBANISTICA**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno (), il giorno del mese di
in via , avanti a me Dottor
notaio residente in via , iscritto nel Colle-
gio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze Pistoia e Prato, senza la presen-
za di testimoni, avendovi i comparenti, d'accordo tra loro e con il mio con-
senso, rinunciato sono comparsi i signori:
- , nato a (....), il, domiciliato
per la carica ove appresso, che interviene al presente atto non in proprio ma
nella sua qualità di Responsabile del Servizio Funzionale
..... e come tale in rappresentanza del
COMUNE di MONTALE, con sede in Montale (PT), via A. Gramsci nc.
19, Codice Fiscale 80003370477 e Partita IVA 00378090476, come dichia-
ra il comparente, legittimato alla stipula del presente atto dai poteri attribui-
ti, in conformità allo statuto comunale, ai regolamenti comunali ed al prov-
vedimento sindacale di nomina alla sua funzione, dal combinato degli art.
107 e 109 del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e in esecuzione della Delibera
di Consiglio Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge,
allegata al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e
sostanziale.

SIMONE LA GRECA COSTRUZIONIS.R.L. con sede in Prato, via Rimini 49, capitale sociale euro 20.000 (ventimila) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Prato 02338060979 REA n.PO-525567 in persona del Signor LA GRECA SIMONE nato a Prato il 25 luglio 1989, domiciliato per la carica presso la sede della società, nella sua qualità di Amministratore e Legale Rappresentante, munito dei necessari poteri di firma , denominato nel proseguo anche **“soggetto attuatore”**

le signore **SACCARDI Carla Maria o Carla**, nata a Prato il 7 luglio 1943 ed ivi residente, Via Pirandello nc.7, Codice Fiscale SCC CLM 43L47 G999B, che dichiara di essere di stato civile libero;

e **SACCARDI Lia Paola o Lia**, nata a Prato il 19 luglio 1946 ed ivi residente, via Goldoni n.8, codice fiscale SCC LPL 46L59 G999Q che dichiara di essere di stato civile libero;

PREMESSO

- 1.** che il Comune di Montale ha adottato con Delibera Consiliare n. n. 48 del 22.07.2020 e definitivamente approvata con Delibera Consiliare n. 55 del 30.06.2021, Variante di manutenzione e per modifiche puntuali al vigente Piano Operativo Comunale com-

prensiva dell'intervento coordinato denominato ATS1 comparti a) e b).

2. che tra la società **SIMONE LA GRECA COSTRUZIONI S.R.L** e le sig.re **SACCARDI Lia Paola o Lia e SACCARDI Carla Maria o Carla** è stato stipulato preliminare di compravendita in data 25.01.2022 autenticato nelle firme dal notaio Monteroppi Renato, rep 4662 racc. n 3301 trascritto a Pistoia il 02.02.2022 al n 610 di Reg Particoalre
3. che è facoltà del soggetto attuatore dell'intervento di cui sopra, redigere un Piano attuativo ai sensi degli artt. 107 della LR 65/2014 e successivi, esteso a tutto l'ambito descritto all'articolo 104 e scheda ATS1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Operativo Comunale.
4. Dette norme stabiliscono che le aree "ATS1.a", "ATS1.b" localizzate rispettivamente tra le vie Ginanni e Nesti, e lungo la via S. Pellico, nel Capoluogo più precisamente in località Dore, costituiscono l'intervento coordinato e possono essere attuate attraverso un Piano attuativo di iniziativa privata;
5. che con richiesta tendente ad ottenere l'Autorizzazione per l'approvazione del Piano attuativo (pratica edilizia n./..... presentata in data, con prot. i Sigg. sopra generalizzati. hanno

richiesto di poter dare attuazione alla previsione del Piano Operativo Comunale (P.O.C.), riferite al nucleo di aree di interesse pubblico sopra indicate di cui fanno parte le succitate zone ATS.1, presentando un Piano attuativo di iniziativa privata ai sensi della Legge Regionale n. 65 del 10 Novembre 2014 relativa a Vari terreni e aree sul quale insiste anche edificio già rurale in precarie condizioni ed in parte crollato, ubicati in Comune di Montale (PT), loc. Dore posti lungo la via Ginanni e la via S. Pellico , ricadenti nell'area di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani denominata ATS.1 a) e b) individuata dal Piano Operativo Comunale di Montale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 06.04.2019, divenuto efficace il 2 agosto 2019 a seguito di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. n. 27 del 3 luglio 2019 parte II; successiva variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 30 giugno 2021.

- 6.** che detto Piano Attuativo redatto dal
....., prevede in conformità alla disciplina del vigente P.O.C., un intervento urbanistico- edilizio ad uso Residenziale completo delle necessarie infrastrutture e più precisamente:

- a) edifici a schiera a destinazione residenziale;
- b) - parcheggi di urbanizzazione primaria;
- c) - viabilità, marciapiedi, percorsi pedonali ;
- d) - verde pubblico;
- e) impianti tecnologici

7. che i grafici del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria, nonché il computo metrico estimativo dei lavori firmati dal progettista Dott. e dai proprietari sono stati depositati al Comune in data con n. di prot. e successivamente approvati dal medesimo e che a tali elaborati le parti faranno pieno e completo riferimento quali parte integrante ed essenziale della presente Convenzione;
8. che la Commissione Edilizia Comunale nella seduta n. ... del ha esaminato il progetto relativo al Piano attuativo esprimendo parere favorevole, con il parere n.;
9. che il Consiglio Comunale di Montale con Deliberazione n. ... del ha adottato il suddetto Piano Attuativo e lo schema di convenzione;

- 10.**che lo stesso Consiglio Comunale con Delibera n. del
..... ha definitivamente approvato il Piano Attuati-
vo suddetto;
- 11.**che la stessa amministrazione ha provveduto ad inviare alla
Provincia di Pistoia ed alla Regione Toscana copia degli elabo-
rati;
- 12.**che tali delibere sono divenute esecutive, ed il Piano attuativo è
stato oggetto di avviso di pubblicazione sul B.U.R.T. in data
..... al n.....dando così efficacia
all'approvazione del piano attuativo;
- 13.** che l'edificazione delle aree ATS.1 è funzionale all'attuazione
delle previsioni del P.O.C. ed il rilascio dei permessi a costruire
è subordinato alla previa cessione al Comune dei terreni per la
realizzazione del IV braccio della rotatoria su via E. Berlinguer
mentre la cessione al Comune delle aree destinate a verde pub-
blico Vp8, Vp9, parcheggio Pp32 ePp33, l'area per la nuova
viabilità verso via Vittime delle Foibe, Piazzetta Pzp ed i per-
corsi ciclo pedonali connessi alla riqualificazione delle vie Nesti
e Ginanni avverranno a ad opere ultimate e collaudate.

Tutto ciò premesso e da formare parte integrante e sostanziale del pre-
sente atto i componenti

Convengono e stipulano quanto segue

Per la realizzazione del Piano attuativo ricordato in premessa il soggetto attuatore come sopra generalizzato, si obbligano per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare:

Art.1) a realizzare le opere di urbanizzazione indicate negli elaborati di cui sopra e dimensionate per l'intero Piano Attuativo, secondo le disposizioni contenute nella presente convenzione e nelle quantità e qualità ivi descritte e comunque nelle quantità e qualità che deriveranno dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria corredato dal computo metrico estimativo definitivo che dovrà essere approvato prima del rilascio del relativo Permesso di costruire dall'Ufficio Tecnico Comunale :

- a) progettazione e realizzazione dei parcheggi Pp32 e Pp33, cessione aree destinate a verde pubblico Vp8 e Vp9 e cessione area destinata alla realizzazione della viabilità verso via Vittime delle Foibe, progettazione e realizzazione Piazzetta Pzp ed i percorsi ciclo pedonali connessi alla riqualificazione delle vie Nesti e Ginanni;
- b) cessione gratuita al Comune delle aree destinate alla realizzazione del IV braccio della rotatoria su via E. Berlinguer. Tale cessione gratuita avverrà quando il Comune ne farà richiesta e comunque al più tardi preliminarmente al rilascio dei permessi a costruire

degli interventi oggetto del Piano attuativo di cui alla presente Convenzione;

- c) cessione gratuita al Comune delle aree e relativi impianti destinate alle opere di urbanizzazione primaria previste nei comparti AT1 a e b , sia che siano realizzate dai proponenti o che siano di sola previsione;
- d) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: spazi pubblici, marciapiedi parcheggi, ecc., come indicato nei grafici depositati agli atti, percorsi pedonali, rete delle fognature bianche , rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di pubblica illuminazione, e comunque da quanto rappresentato e descritto nel progetto di cui in premessa;

La cessione gratuita delle aree e relativi impianti di cui ai precedenti punti a) c) e d) avverrà al più tardi entro 90 (novanta) giorni dall'avvenuto collaudo delle opere completamente ultimate. L'Ufficio Tecnico Comunale presenzierà al necessario sopralluogo ed alle relative operazioni di verifica e collaudo delle opere realizzate che saranno eseguite entro 60 (sessanta) giorni dalla relativa richiesta da parte degli attuatori, da professionista abilitato formalmente incaricato dall'Amministrazione Comunale, ma a spese dei suddetti attuatori.

Il frazionamento necessario all'esatta individuazione e definizione delle

aree da cedere al Comune, dovrà avvenire:

- entro 30 (trenta) giorni dal termine dei lavori relativi alla seconda fase di cui al successivo punto 4 quanto alle aree ed agli impianti di cui ai punti a),c),d);
- In tempo utile alla stipula del trasferimento per aree destinate alla realizzazione del IV braccio della rotatoria su via E. Berlinguer, di cui al punto b);

Art. 2) – Ad eseguire le opere di urbanizzazione nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive precisate nei relativi elaborati grafici allegati al progetto del piano attuativo e secondo il progetto esecutivo che dovrà essere approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale che dovrà anche tenere conto delle specifiche prescrizioni e modalità dettate dagli Enti fornitori dei sottoservizi.

FASI DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Art. 4) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui ai precedenti punti, dovrà essere eseguita in due fasi:

PRIMA FASE:

- A) - picchettamento tracciato stradale con esatta delimitazione della carreggiata stradale con elementi fissi;
- B) - rete di fognatura acque meteoriche ;
- C) - opere stradali e parcheggi pubblici tutte ad eccezione dello strato di usura della carreggiata;
- D) - impianto di illuminazione pubblica, limitatamente alle canalizzazioni e plinti;

- E) - rete di distribuzione energia elettrica ad uso privato;
- F) - rete di acquedotto ed allacciamenti;
- G) - parcheggi e marciapiedi pubblici escluso il manto di usura;
- H) - rete telefonica ed allacciamenti;
- I) - realizzazione aree a verde, limitatamente alla delimitazione delle stesse, e esecuzione di scavo per compensazioni idrauliche;

Questa prima fase dovrà essere completata entro e non oltre 12 (dodici) mesi dal rilascio del permesso a costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

SECONDA FASE:

- M) - completamento delle opere stradali, marciapiedi e parcheggi pubblici con tappeto di usura;
- N) - completamento dell'impianto di illuminazione e dei quadri di controllo, compreso gli allacciamenti necessari a rendere funzionante lo stesso;
- O) - segnaletica stradale di tipo verticale ed orizzontale;
- P) - sistemazione aree a verde, con realizzazione delle attrezzature, messa a dimora delle piantumazione erbacee ed arboree e sistemazione del terreno.

Art. 5) – L'avvenuta realizzazione a regola d'arte delle opere inerenti la prima fase sarà certificata dal Servizio LL.PP. entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta degli interessati.

L'esecuzione della seconda fase potrà avvenire solo dopo la certificazione dell'avvenuta realizzazione a regola d'arte delle opere della prima fase.

Al termine dei lavori della seconda fase dovrà essere presentata istanza all'Amministrazione Comunale perché sia controllata ed attestata la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione. Tale attestazione dovrà essere rilasciata dal Servizio LL.PP. entro 30 (giorni) dalla richiesta degli interessati.

Art. 6) – I permessi a costruire necessari all'edificazione dei lotti potranno essere rilasciati una volta firmata la presente convenzione e ritirato il permesso a costruire per le opere di urbanizzazione. I lavori di costruzione degli edifici potranno avviarsi soltanto al completamento della Lettera A) della Prima Fase dell'art. 4 e previa verifica sul luogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La realizzazione degli edifici, o del fabbricato relativo a primo lotto costruendo, dovrà essere contestuale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Al fine di consentire l'allacciamento dei servizi e la conseguente attestazione di abitabilità dei fabbricati, dovrà essere ottenuto il certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione eccetto i lavori relativi alla lettera P) della Seconda Fase dell'art. 4.

– ONERI DI URBANIZZAZIONE E GARANZIE

Art. 7) – La regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sarà garantita dagli attuatori al Comune di Montale, mediante idonea garanzia fideiussoria prestata da Istituto di credito o da Istituto di assicurazioni, per un importo pari al costo delle opere da realizzare, risultante dallo specifico computo metrico estimativo, maggiorato di 1/3. Tale garanzia finanziaria sarà ridotta, su richiesta degli attuatori, dopo l'avvenuta e regolare esecu-

zione della prima fase dei lavori, di un importo corrispondente a quanto eseguito e della relativa maggiorazione. Lo svincolo totale della garanzia potrà avvenire dopo la completa ultimazione e collaudo delle opere, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico del Comune garantito e comunque dopo la cessione delle relative aree mediante atto pubblico a cure e spese degli attuatori stessi.

Qualora il protrarsi dei lavori od aumenti sui costi correnti delle opere dovessero ridurre il valore della garanzia prestata di oltre il 10%, il Comune garantito potrà richiedere agli attuatori l'immediato aumento della garanzia prestata, da definire mediante aggiornamento del computo metrico iniziale.

Art. 8) – in conformità a quanto previsto dalle leggi 06.08.1967 n. 765 e 28.01.1977 n. 10, nonché della Legge Regionale del 10.11.2014 n. 65 e della Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 13.06.1994 e successive modifiche e integrazioni e Determinazioni a seguito della citata Legge Regionale 65/2014, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti l'intervento relativo al Piano attuativo di cui alla presente convenzione, risultano:

Oneri di Urbanizzazione Primaria

Volume residenziale mc x Euro/mc = €.....

Volume terziario mc x Euro/mc = €.....

T o t a l e mc €.....

Oneri di Urbanizzazione Secondaria

Volume residenziale mc x Euro/mc = €.....

Volume terziario mc x Euro/mc = €.....
T o t a l e €.....

Oneri Costo di Costruzione

Gli oneri relativi al costo di costruzione verranno versati con le modalità da stabilire in fase di rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli edifici, nel rispetto della legge regionale 1/2005 e secondo le tabelle in vigore al momento del rilascio dei medesimi.

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, come sopra determinati, pari a euro, sarà scomputato totalmente con la esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente articolo 2. L'importo di detti opere, come indicato nel computo metrico estimativo presentato, risulta di euro e comunque sarà quello risultante dal definitivo progetto esecutivo, richiamato al precedente articolo 2;

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria pari a euro, come sopra determinato, sarà interamente corrisposto con le seguenti modalità:

- quanto al 40% (quaranta per cento) e quindi ad Euro(Euro.....) alla data di stipula della presente convenzione, somma che il rappresentante del Comune dichiara di aver ricevuto e ne rilascia quietanza;

- quanto al 30% (trenta per cento) e quindi ad Euro(Euro.....) al rilascio del Permesso a Costruire del primo edificio in termini di tempo;
- quanto al restante 30% (trenta per cento) e quindi ad Euro(Euro.....) al rilascio del Permesso a Costruire del secondo edificio in termini di tempo;

Art. 9) – Il regolare e puntuale pagamento della seconda e terza rata di detti oneri di urbanizzazione secondaria, sarà garantito dagli attuatori al Comune di Montale, mediante garanzia con caratteristiche come all'art. 7) e di importo corrispondente alle rate da pagare. Detta garanzia sarà automaticamente ridotta dal Comune garantito, ad avvenuto pagamento della prima rata per l'importo pari a quanto corrisposto e svincolata ad avvenuto completamento del pagamento.

Art. 10) – Le garanzie finanziarie di cui agli art. 7) e 9) dovranno essere unitarie per l'attuatore a copertura dell'intero importo e con responsabilità solidale fra i soggetti garanti e dovranno essere escutibili “a prima richiesta” e “senza eccezione alcuna”.

Art. 11) - Sino alla cessione al Comune delle opere ed impianti eseguiti, gli attuatori si impegnano alla manutenzione delle e degli stessi ed a sostenere ogni spesa inerente per consumi e funzionamento.

Art. 12) - Nel caso di alienazione delle aree oggetto del piano attuativo, gli attuatori o loro aventi causa, si impegnano a rendere esplicitamente edotti

gli acquirenti, degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare nell'atto di vendita, unicamente all'esplicito impegno del venditore di mantenersi l'onere dell'esecuzione delle opere mancanti o dell'acquirente di subentrare in tutto all'attuatore nell'assunzione degli oneri sopra citati. Indipendentemente da quanto sopra, gli attuatori rimarranno comunque solidamente responsabili con gli acquirenti per i suddetti oneri.

Art. 13) – Viene fin d'ora riconosciuto dagli attuatori al Comune di Montale, e fino alla cessione delle opere eseguite, il diritto di transito su tutta la viabilità e parcheggi afferenti il piano attuativo.

Art. 14)– I richiedenti il piano attuativo ed il Comune di Montale, si impegnano inoltre a riferirsi, per ogni controversia o inadempienza a quanto previsto dalle specifiche delibere consiliari in relazione:

- ad eventuali aumenti dei costi di costruzione;
- al termine massimo di anni 10 (dieci) previsto per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 15) – La presente convenzione si intende stipulata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, nei cui confronti il Comune deve essere rilevato indenne sia dai richiedenti il Piano Attuativo che dai loro successori od aventi causa a qualunque titolo e con l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventuali derivanti dalla esecuzione delle opere promesse.

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si rinvia a quanto previsto dalle norme legislative e regolamentari vigenti.

Art. 16) – Tutte le spese inerenti e consequenziali alla presente convenzione fanno carico agli attuatori.

Art. 17) – Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Pistoia, a trascrivere il presente atto con esonero dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Richiesto io notaio ho redatto il presente atto ed ho dato di esso lettura alle parti, le quali, da me interpellate, lo approvano, dichiarandolo conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono unitamente a me notaio.

Consta il presente atto, scritto con mezzi meccanici da persona di mia fiducia da me notaio diretta, salvo quanto vi appare scritto a mano da me notaio, di fogli _____ per pagine _____ e quanto fin qui della presente _____ pagina.