

Comune di Pistoia

Repertorio n.

Raccolta n.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

per l'attuazione del **Piano di Lottizzazione** convenzionata di iniziativa privata denominato **“ATP8”** posto nell'area industriale di Sant'Agostino del Comune di Pistoia tra le vie Fermi, Nannetti e Borgioli.

L'anno duemilatredici, il giorno del mese di,
avanti a

si sono costituiti

- l'**Arch. Elisa Spilotros**, nata a Triggiano (BA) il 09/02/1955, Dirigente del Servizio Governo del Territorio e Edilizia Privata del Comune di Pistoia, per la carica di cui sopra domiciliata presso il Palazzo Municipale, la quale interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto del Comune di Pistoia, giusto quanto disposto dagli articoli 57 e 58 dello Statuto Comunale e dal vigente Regolamento per l'ordinamento degli Uffici e dei Servizi, approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n.175 del 05/08/2008, esecutiva, nonché dal Decreto del Sindaco n.146 del 28/09/2012 di conferimento d'incarico, autorizzata al presente atto in forza della Determina dirigenziale n. del, in seguito denominata nel presente atto **“Comune”**;
- il **Sig. Barbaro Maurizio**, nato a Pistoia il 06/01/1969 e domiciliato per la carica in Pistoia, Via dell'Ospizio, 10, (cod. fisc. BRB MRZ 69A06 G713D) quale legale rappresentante della Società **Immobiliare NCS s.r.l.** con sede in Pistoia Via dell'Ospizio,10 P.I. 01732040470 iscritta al Registro delle Imprese Pistoia di seguito nominata come **“Società”** o **“Proponente”**.

PREMESSO CHE

- con Deliberazione di C.C. n.12 del 29/01/2009 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del comune di Pistoia inserendo in esso anche l'area oggetto del presente atto, collocata nella zona industriale di Sant'Agostino tra le vie Fermi, Nannetti e Borgioli, identificata come **“Lotto 29”**;

- la medesima deliberazione costituiva anche variante al P.R.G. ai sensi dell'art.58, comma 3, della Legge n.1333 del 06/08/2008, inserendo la nuova destinazione urbanistica di tipo Artigianale/Industriale da attivarsi mediante Piano Attuativo di lottizzazione di iniziativa privata;
- tale previsione è stata confermata anche nel Piano delle Alienazioni per l'esercizio finanziario del 2010, approvato con Deliberazione C.C. n.38 del 15/03/2010;
- anche il Regolamento Urbanistico, adottato con deliberazione C.C. n.35 del 10.03.2010 ed approvato con deliberazione C.C. n.35 del 17/04/2013, ha assoggettato l'area di cui sopra a piano di lottizzazione industriale/artigianale convenzionato, di iniziativa privata, secondo la disciplina delle zone ATP (Ambito Trasformazione Puntuale) di cui alle schede norma allegate al Regolamento Urbanistico, definendo con la scheda ATP8, gli obiettivi, il dimensionamento e le modalità di attuazione dell'intervento;
- la cessione dell'area di cui trattasi dal Comune ai privati è avvenuta, prima attraverso due bandi di gara andati deserti e, successivamente, attraverso l'espletamento di procedura negoziata a seguito della quale è stata ceduta alla Società Assimpredil s.r.l., con sede in Pistoia via E. Fermi 1/a, che ha acquistato l'area con atto del 19.11.2010, ai rogiti del Segretario Comunale, al rep.18971 registrato a Pistoia il 3/12/2010, n.140, Serie 1, e ivi trascritto, in data 30/11/2010, al n.5904 ;
- in data 19.11.2010, con atto ai rogiti del notaio N. Ottavi, registrato a Pistoia il 19.11.2010 al n.7809, la Soc. Assimpredil s.r.l. dichiarava di aver acquistato in nome, vece e interesse dell'Immobiliare N.C.S., la piena proprietà dell'area da sottoporre a piano di lottizzazione in quanto in data 05.11.2010, quindi prima della stipula del sopraccitato contratto, l'Immobiliare NCS s.r.l., con sede in Pistoia Via dell'Ospizio n. 3, con atto ai rogiti del notaio N. Ottavi, aveva conferito procura speciale a favore della Soc. Assimpredil s.r.l. affinché, in nome, vece e interesse della parte mandante, acquistasse al prezzo di aggiudicazione dell'incanto, la piena proprietà delle aree di cui sopra, intervenendo anche per gli effetti dell'art.1401 del Codice Civile;
- la Società NCS che quindi ha acquistato l'area con il citato atto del 19/11/2010, rep. n.18971, ai rogiti del segretario comunale, dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate;

PREMESSO INOLTRE CHE

- in data 09/02/2011, al prot. n.8841, e' stata presentata proposta di Piano Attuativo di lottizzazione privata conforme sia alle previsioni del bando di assegnazione che alle norme tecniche di attuazione degli allora vigenti PRG e Regolamento Edilizio nonché all'approvando Regolamento Urbanistico;

- il Piano Attuativo presentato fu esaminato dalla Commissione Consultiva Edilizia che in data 28/07/2011 espresse parere favorevole;
- il Piano fu poi esaminato tramite conferenze dei Servizi, in data 11/08/2011 e 29/11/2011, ottenendo pareri favorevoli con le prescrizioni riportate nei relativi verbali.
- il parere definitivo della Provincia di Pistoia è stato ottenuto solo a seguito di ulteriore integrazione di elaborati, presentati in data 25.10.2012 al prot. 71437, che definivano l'intervento sul fosso Acqualunga e su cui il Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia si è espresso favorevolmente, con nota prot. 0165611 del 14.12.2012, ai sensi del R.D. 523/1904 e della Norma 13 del DPCM 05.11.1999;
- è stato provveduto al deposito delle indagini geologiche di cui al comma 2 dell'art.62 della L.R. 1/2005 e del successivo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n.52/R, presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data 11/01/2013 al n.9422 di protocollo – deposito n.869 e, come da comunicazione prot. n.11187 del 14/02/2013, il Piano di cui trattasi non è risultato fra quelli soggetti a controllo a campione e quindi risulta archiviato ai sensi dell'art.8, comma3 del Regolamento 53/R;
- al fine di verificare l'assoggettabilità del Piano al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, in data 24/12/2012, prot. n.85525, i proponenti presentavano la documentazione necessaria che, ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i., veniva sottoposta alle valutazioni dell'Autorità e dei Soggetti competenti in materia di VAS e, con Determinazione del Dirigente Settore U.O. Igiene Ambientale n.986 del 17/05/2013, si definiva l'esclusione del Piano dal procedimento di VAS dettando specifiche prescrizioni;

DATO ATTO CHE

- a seguito di scambi e di incontri tra le parti, in previsione dell'imminente approvazione del Regolamento Urbanistico, si addiveniva alla decisione di presentare una nuova proposta progettuale conforme alle sole previsioni del R.U. che consentisse pertanto un incremento della superficie utile lorda realizzabile di circa 422 mq;
- in data 09/04/2013, prot. n.24010, i lottizzanti presentavano nuovi elaborati progettuali parzialmente sostitutivi di quelli inoltrati in data 09/02/2011, prot. n.8841 e di cui alla pratica edilizia n.1829/2011 conformi alle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente;
- le modifiche apportate alla nuova proposta progettuale, consistenti nell'incremento della superficie utile lorda realizzabile in parte mediante la modifica del fabbricato G e la realizzazione del fabbricato H, con l'ampliamento verso il confine nord di circa 4,80 mt dell'edificato, ed in parte mediante l'incremento delle superfici interne realizzate al primo piano dei fabbricati, non comportano la necessità di sottoporre nuovamente il progetto al parere della

conferenza dei servizi che, nella seduta finale aveva già dato atto della possibilità di modifica in tal senso della proposta progettuale;

- si è tuttavia ritenuto di dover procedere ad un nuovo deposito delle indagini geologiche di cui al comma 2 ai sensi dell'art.62 della L.R. 1/2005 e successivo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n.52/R, presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia in data al n. di protocollo;
- il Piano Attuativo è stato adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. del, esecutiva dal
- il Piano è stato pubblicato e depositato nelle forme di legge, per **n.45** giorni al fine di raccogliere eventuali osservazioni
- con Deliberazione C.C. n..... del, esecutiva dal, sono state esaminate le osservazioni, espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo costituito dai seguenti elaborati:

– Relazione Illustrativa -	prot. 24010 del 09.04.2013
– norme tecniche -	prot. 24010 del 09.04.2013
– Computo metrico -	prot. 24010 del 09.04.2013
– relazione idrogeologica-idraulica -	prot. 63541 del 20.10.2011
– studio geologico di fattibilità -	prot. 65567 del 03.10.2012
– Relazione idraulica integrativa -	prot. 71437 del 25.10.2012
– tavola 1.1 inquadramento -	prot. 24010 del 09.04.2013
– tavola 1.2 inquadramento territoriale -	prot. 24010 del 09.04.2013
– tavola 2 stato attuale -	prot. 24010 del 09.04.2013
– tavola 3.1 planimetria generale -	prot. 24010 del 09.04.2013
– tavola 3.2 planimetria di progetto -	prot. 24010 del 09.04.2013
– tavola 3.3 planimetria di progetto, verifica superfici -	prot. 24010 del 09.04.2013
– tavola 3.4 planimetria fognatura nera acquedotto -	prot. 24010 del 09.04.2013
– tavola 3.5 planimetria fognatura bianca -	prot. 24010 del 09.04.2013
– tavola 3.6 illuminazione pubblica -	prot. 24010 del 09.04.2013
– tavola 3.7 planimetria telecom enel metano -	prot. 24010 del 09.04.2013
– tavola 3.8 - interventi sul fosso Acqualunga	prot. 24010 del 09.04.2013
– tavola 3.9 - interventi sul fosso Acqualunga	prot. 24010 del 09.04.2013
– tavola 3.10 interventi sul fosso Acqualunga -	prot. 24010 del 09.04.2013
– tavola 4 - planimetria sovrapposto con rilievo -	prot. 24010 del 09.04.2013
– tavola 5.1 piante e prospetti lotto 1 -	prot. 24010 del 09.04.2013
– tavola 5.2 piante e prospetti lotto 2 -	prot. 24010 del 09.04.2013
– tavola 6 render -	prot. 24010 del 09.04.2013

PREMESSO INFINE CHE

- la consistenza catastale delle aree da sottoporre al Piano Attuativo è la seguente:

Comune di Pistoia: Catasto fabbricati – Foglio 226 dalle particelle :

- 1130 di superficie catastale di mq. 6362 R.D. €49,48 R.A. € 46,00
- 1132 di superficie catastale di mq. 2038 R.D. €7,26 R.A. € 11,58
- 1134 di superficie catastale di mq. 622 R.D. €2,21 R.A. € 3,53

correttamente intestati a alla Società Lottizzante

- al fine di consentire la tombatura del confinante fosso Acqualunga e la razionalizzazione dei relativi spazi pubblici con la realizzazione di un percorso pedonale tra le vie Fermi e Nannetti, l'intervento si estenderà anche su una porzione di terreno in aderenza al confine Ovest, di proprietà Demaniale, non compreso all'interno del perimetro di lottizzazione, ...;
- il piano attuativo prevede la realizzazione di una viabilità di penetrazione nell'area per l'esecuzione di fabbricati artigianali e industriali su una superficie totale di 9022 mq, il tutto così suddiviso:
 - Superficie fondiaria mq. 6859;
 - Verde pubblico e/o di uso pubblico mq. 515;
 - Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico mq 1149;
 - Viabilità pubblica mq. 499;

Il Proponente, con la sottoscrizione del presente atto, si impegna irrevocabilmente, per se ed i propri aventi causa ad ogni titolo, a dare attuazione al Piano in conformità alle norme ed agli elaborati presentati, adottati ed approvati con le deliberazioni del Consiglio Comunale richiamate in premessa e ad assumere, senza riserve, tutti gli oneri e gli obblighi contenuti nel prosieguo, precisando che il presente atto è da considerarsi per se stesso vincolante e irrevocabile sino al suo pieno e completo assolvimento, dichiarando di avere la piena disponibilità delle aree interessate e che sulle stesse non gravano vincoli che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità,

Tutto ciò premesso, visto l'art.28 della Legge n.1150/1942, come modificato dall'art.8 della L.765/1967, nonché gli artt.28 e 30 della L.457/1978, nonché la L.R. Toscana n.1/2005, allo scopo di realizzare il Piano Attuativo di cui trattasi, tra le parti come sopra rappresentate

SI CONVIENE E SI STIPULA

Articolo 1 - Valore delle premesse

1. Le parti approvano la narrativa che precede, la quale costituisce pertanto parte integrante e dispositiva del presente atto, con gli atti in essa richiamati, anche se non allegati e comunque conservati.

2. Il Piano di Lottizzazione si attuerà in conformità alle norme della presente Convenzione, nonché agli elaborati e ai dispositivi dei deliberati dei provvedimenti di adozione e approvazione delle citate Deliberazioni di Piano.

Articolo 2 - Oggetto della convenzione

1. La presente convenzione ha per oggetto la disciplina dei rapporti e delle reciproche obbligazioni tra il Comune ed il Proponente al fine di conseguire gli obiettivi indicati negli elaborati del Piano (come sopra approvato) finalizzati alla riqualificazione dell'area.
2. Risulta altresì oggetto della presente Convenzione la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come meglio descritte nei successivi articoli, le quali dovranno essere cedute al Comune assieme alle aree sulle quali saranno realizzate.
3. In particolare la presente convenzione è volta a definire:
 - a) gli obblighi del Proponente;
 - b) gli obblighi del Comune;
 - c) l'individuazione delle aree di proprietà privata gravate di uso pubblico;
 - d) l'individuazione delle aree da cedere al Comune e le relative modalità di cessione;
 - e) le opere di urbanizzazione primaria;
 - f) i tempi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - g) i tempi e le modalità del loro collaudo;
 - h) i tempi e le modalità di trasferimento delle opere di urbanizzazione;
 - i) le garanzie finanziarie.

Articolo 3 - Termini per gli adempimenti.

1. L'efficacia del piano e tutti gli altri termini previsti dal presente atto, ove non diversamente stabilito, decorrono dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Toscana della delibera di approvazione del piano ai sensi dell'art.69, comma 6, della Legge Regionale n.1/2005;
2. Il proponente si impegna per sé e i suoi aventi causa ad ogni titolo:
 - a realizzare le opere di urbanizzazione primaria entro 5 (cinque) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione;
 - a realizzare i fabbricati entro 10 (dieci) anni, ai sensi dell'art.68, comma 1, della Legge Regionale n. 1/2005;
 - il Piano Attuativo, decorso quest'ultimo termine, ai sensi dell'art.68, comma 3, della stessa Legge, decade per la parte non attuata, rimanendo in essere, come previsto dal successivo comma 4 del medesimo articolo, l'osservanza del rispetto degli allineamenti e delle prescrizioni

di zona per il rilascio dei permessi di costruire per i lotti o per le parti di Piano su cui sono già state completate funzionalmente le urbanizzazioni;

- valgono altresì le prescrizioni di cui titolo VI del vigente Regolamento Urbanistico comunale;

3. Le domande per i permessi di costruire relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, corredate dei progetti esecutivi e dei relativi computi di spesa, dovranno essere presentate entro mesi 12 (dodici) dalla stipula della Convenzione.
4. Così come previsto all'art.19 del vigente Regolamento Edilizio approvato con deliberazione C.C. n.14/2013, i titoli abilitativi edilizi relativi ai fabbricati potranno essere rilasciati solo al completamento delle opere di urbanizzazione relative alle strade, alle canalizzazioni degli impianti a rete e a quelle di messa in sicurezza idraulica e, comunque, alla realizzazione di almeno il 50% delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;
5. I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere iniziati entro i termini previsti dai permessi di costruire e comunque essere ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni dalla data della stipula della presente Convenzione; la realizzazione del tappetino di usura, delle pavimentazioni e la messa a dimora del verde e delle alberature potrà essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano Attuativo e comunque la loro realizzazione dovrà avvenire prima del formale collaudo delle opere.
6. E' condizione essenziale prima del rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione procedere alla nomina del collaudatore nei modi previsti dal successivo art. 9.

Art.4 – Ritardi, Decadenza e Penali

1. Il Comune si riserva la facoltà, previa messa in mora e con un preavviso di almeno 90 (novanta) giorni, di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione in sostituzione e a spese della Società qualora questa non abbia dato esecuzione alle opere alla scadenza del termine fissato; in tal caso il Comune si rivarrà escutendo e attivando, in tutto o in parte a seconda della quantità di opere eseguite, la garanzia fidejussoria di cui ai successivi articoli.
2. Nel caso in cui siano decorsi i termini di validità del Piano Attuativo e del presente atto convenzionale, come definiti dal precedente art.3, il Comune potrà trattenere a titolo di penale il 30% delle polizze fidejussorie di garanzia di cui ai successivi articoli.

Articolo 5 - Disposizioni preliminari

1. Il sottoscrittore del presente atto, o i suoi aventi causa, è tenuto a comunicare al Comune ogni variazione del titolo di proprietà al fine del controllo sulle obbligazioni nel medesimo contenute;
2. In caso di trasferimento dell'area, anche parziale, il proponente ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri e gli impegni di cui alla presente Convenzione, nessuno escluso, e le

garanzie già prestate dal Proponente non vengono comunque meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successore, avente causa a qualsiasi titolo, abbia prestato a sua volta garanzie in sostituzione o integrazione ed il Comune, accettandole, dichiara espressamente di liberare gli originari obbligati.

Articolo 6 - Attuazione del piano, Permessi di Costruire, Contributi e Oneri.

1. L'intervento sarà attuato, solo successivamente alla registrazione ed alla trascrizione della presente Convenzione, previo rilascio, da parte del Comune di Pistoia, dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione ed ai fabbricati.
2. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli edifici, è subordinato al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e alla realizzazione delle stesse nei termini di cui al precedente articolo 3, comma 4.
3. Il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli edifici è altresì subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art.119 della L.R. n. 1/2005, contributo che il proponente si impegna a versare secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del titolo edilizio e nella misura di cui in appresso, dando atto sin da ora che, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione l'intervento è da considerarsi di Nuova Edificazione con indice di fabbricabilità compreso tra 0,5 e 1 mq/mq.
4. La quantificazione del contributo, o l'esenzione del medesimo, è effettuata sulla base di un computo metrico redatto dal tecnico incaricato della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria, da depositarsi contestualmente alla richiesta di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria, riferito ad uno dei seguenti prezzari ufficiali per le opere edili: Bollettino Ingegneri, edito dal Collegio degli Ingegneri della Toscana, o Prezzario Regionale per le Opere Edili ed Impiantistiche, redatto in collaborazione con la CCIAA; in assenza di voci specifiche e dettagliate i prezzi saranno individuati in base all'esperienza professionale e a indagini di mercato.
5. Le parti si danno atto che, ai sensi dell'art.127, comma 5, della Legge Regionale n.1/2005, trattandosi di zone di espansione a carattere industriale, le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite a totale carico del Proponente venendo egli sollevato dal versamento della quota di oneri di urbanizzazione primaria; egli si obbliga alla totale ultimazione delle opere sopra descritte ed alla loro cessione al Comune senza nulla pretendere, qualora il costo risultasse superiore a quello preventivato.
6. Il Proponente assume inoltre, a proprio totale carico, gli oneri per l'esecuzione del percorso pedonale pubblico parzialmente al di fuori del comparto che collegherà via Fermi con via Nannetti.

Tale realizzazione comporterà la copertura del fosso demaniale citato in premessa e la Società si impegna ad assicurare ogni specifica autorizzazione al fine di procedere alla tombatura del fosso demaniale e ad assumere ogni eventuale onere, canone e spesa da ciò derivante.

7. Il valore delle opere di urbanizzazione primaria complessive - in via preventiva indicate nel computo metrico estimativo allegato al piano attuativo come primaria interna ed esterna al comparto e secondaria (distinguendo in tal modo le urbanizzazioni esterne al comparto e relative alla copertura del fosso Acqualunga) - assomma ad **€526.225,07**.
8. Fermo restando l'obbligo di cui al precedente punto 5 del presente articolo, le parti si danno atto che ai sensi dell'art.127, comma 11, della legge regionale 1/2005 le aree da destinare a standard pubblici che rimarranno di proprietà della Società Lottizzante o suoi aventi causa, non potranno comunque mai far parte delle opere di urbanizzazione da porre, eventualmente, a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione, in quanto dette opere e aree non saranno trasferite al patrimonio comunale.
9. Il computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà oggetto di verifica dei prezzi da parte degli uffici comunali preposti che potranno definire le percentuali correttive da applicare alle singole voci di prezzo.

Articolo 7 - Opere di urbanizzazione: generalità

1. Il Proponente si impegna, garantendo il loro completamento nei modi e nei tempi convenuti nel presente atto, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, poste a suo carico, nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive precisate nel progetto esecutivo e di seguito sommariamente descritte:
 - sedi carrabili e spazi di sosta e di parcheggio, compresa segnaletica stradale verticale e orizzontale;
 - copertura del fosso demaniale e realizzazione del sovrastante percorso pedonale pubblico;
 - rete di fognatura bianca e nera, di acquedotto, del gas metano, di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, di illuminazione pubblica;
 - adeguamenti delle preesistenti pubbliche reti impiantistiche, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare funzionali ed a servizio diretto del nuovo insediamento.
 - sistemazione delle aree a verde con inerbimenti e piantumazioni, anche di alberature di alto fusto e/o di prima grandezza, in numero non inferiore a quelle esistenti e realizzazione degli impianti di irrigazione e delle opere connesse di deposito e adduzione.Restano comunque escluse dalla presente convenzione le opere e le installazioni inerenti gli allacciamenti delle singole utenze alle reti di distribuzione realizzate.

In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con regolarità e continuità precedentemente o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse, al fine di garantire a questi ultimi i necessari servizi.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza e secondo le prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali.

2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione risulteranno definite dal progetto esecutivo, che il proponente si impegna a redigere a propria cura e spese, e sulla base del quale saranno rilasciati i permessi di costruire per la realizzazione delle stesse; tale progetto dovrà risultare conforme alle indicazioni del Piano approvato ma potrà ovviamente differire per quanto concerne la disposizione, le dimensioni, la forma ed i prospetti delle unità immobiliari all'interno della superficie fondiaria e per quanto riguarda il posizionamento di strutture accessorie, come ad esempio la cabina ENEL, che saranno adeguate in fase esecutiva in funzione delle indicazioni dell'ente gestore.

Il progetto esecutivo dovrà quindi essere concordato e vistato da tutti gli enti gestori interessati; allo scopo potranno essere indette specifiche Conferenze dei Servizi.

3. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sarà effettuata direttamente dalla Società, qualora di importo inferiore alla soglia di cui all'art.28, comma 1, lettera c), del D. Lgs. n.163/2006 e in attuazione alle modifiche introdotte dall'art.45 della Legge n.214 del 22/12/2011, non trovando, in tal caso, applicazione i disposti di cui al suddetto D.Lgs. n.163/2006 in materia di appalti pubblici; in ogni caso le imprese esecutrici dovranno essere qualificate ai sensi del DPR n.34/2000 e l'accertamento dei loro requisiti è compito e responsabilità della Società fatta salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento ad eventuali verifiche.
4. Il Proponente dovrà comunicare al Comune il nominativo delle ditte esecutrici dei lavori e anche in caso di subappalto, le stesse dovranno inviare al Comune il nominativo delle imprese scelte. Il Comune ha facoltà di negare il consenso al subappalto, inviando la risposta al Proponente entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della comunicazione.
5. Il Proponente, prima della fase esecutiva delle opere di urbanizzazione, si obbliga altresì a nominare il Direttore dei lavori ed il Coordinatore alla Sicurezza, assumendone i relativi oneri e dando tempestiva comunicazione dei nominativi al Comune di Pistoia.
6. Tali incarichi resteranno ed esclusivo carico dei realizzatori e dovranno essere affidati dagli stessi a professionisti regolarmente iscritti agli Albi secondo le rispettive competenze.
7. Egli si obbliga inoltre ad eseguire, in conformità alle prescrizioni impartite dalle società fornitrici di servizi (PUBLISERVIZI, TELECOM, ENEL ecc.) e sotto le loro indicazioni, tutti i lavori

- necessari per l'estensione delle reti esistenti di erogazione dei servizi che risultino indispensabili per l'allacciamento delle opere previste nel Piano, al fine di assicurare la loro piena funzionalità.
8. Per quanto riguarda le caratteristiche tecniche di esecuzione delle opere, si impegna a rispettare quanto previsto dai vari preventivi redatti dalle società fornitrici e ad accettare eventuali prescrizioni che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori a perfetta regola d'arte.
 9. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV, e all'allegato 5, del D.Lgs. n.152 del 11/05/1999 e s.m.i., nonché delle altre norme da questo richiamate.
 10. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettro-smog e comunque devono essere conformi alle norme specifiche vigenti e alle istruzioni del ministero dell'Ambiente e degli altri organi preposti alla sorveglianza sanitaria.
 11. Le opere di modifica del terreno, sostegno di terre, regimazione di acque, intubamento di fossi e canali e qualsiasi altra opera da eseguirsi al fine di rendere l'area idonea all'uso edificatorio, saranno eseguite esclusivamente a spese del Proponente.
 12. I contatori di cantiere necessari per l'attivazione dei servizi relativi alle opere di urbanizzazione dovranno obbligatoriamente essere attivati presso i gestori che forniscono al Comune di Pistoia le utenze.

Art. 8 - Opere di urbanizzazione: Varianti e Manutenzione

1. Eventuali varianti riguardanti modifiche esecutive e/o di dettaglio che non comportano variante al Piano Attuativo saranno autorizzate direttamente dai competenti uffici comunali;
2. Le eventuali varianti in corso d'opera che fossero richieste dall'Amministrazione Comunale saranno vincolanti per i Proponenti solo a condizione che non superino complessivamente il 10% (dieci per cento) della spesa totale stimata e saranno eseguite senza dar titolo a richieste economiche aggiuntive da parte della Società.
3. Le varianti richieste dal Comune ed eccedenti il 10% (dieci per cento) della spesa totale stimata dovranno essere concordate fra le parti e le somme eccedenti il 10% saranno corrisposte al Proponente, anche a scomputo di eventuali oneri dovuti, ma dovranno essere preventivamente deliberate e finanziate dall'Amministrazione Comunale.
4. Ricordato che il Proponente è comunque responsabile delle opere eseguite ai sensi e per gli effetti dell'art.1669 del codice civile, si precisa che durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste e sino alla cessione delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni

responsabilità civile e penale inerente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed al loro uso, sono a totale carico del Proponente.

5. L'onere della manutenzione sia ordinaria sia straordinaria delle opere di urbanizzazione sarà trasferito al Comune contestualmente al trasferimento delle aree su cui le opere insistono; fino ad allora il Proponente assicurerà la loro manutenzione e corrisponderà gli eventuali oneri di fornitura.

Fanno eccezione le aree private ma di uso pubblico la cui manutenzione e gestione rimarrà di esclusiva competenza del Proponente o dei suoi aventi causa, secondo le modalità previste dall'art.11 della presente convenzione nonchè le aree a verde pubblico all'interno dell'area di lottizzazione.

Art. 9 - Collaudi

1. Sono a carico dei Proponenti le spese relative al collaudo delle opere di urbanizzazione, nonché il compenso del Collaudatore all'uopo incaricato dal Comune secondo le procedure di affidamento previste dal Codice degli Appalti Pubblici.
2. A tale scopo il Proponente si impegna a versare presso la Tesoreria Comunale, prima del rilascio dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione, la somma necessaria a coprire l'importo della parcella afferente la prestazione professionale richiesta dal tecnico collaudatore; detta somma non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione e in caso di maggiori oneri sarà soggetta a conguaglio.
3. La nomina del collaudatore è condizione necessaria al rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione;
4. Il Collaudatore dovrà provvedere ad effettuare i seguenti adempimenti:
 - a) verifiche in corso d'opera e collaudo tecnico-amministrativo di tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione; ove il collaudo di alcune o di parte delle opere di urbanizzazione sia eseguito a cura o nell'interesse di altri Enti o concessionari di pubblici servizi, il Collaudatore dovrà acquisire copia conforme dell'eventuale certificato di collaudo, ovvero di documentazione equipollente all'uopo prodotta dagli Enti competenti.
 - b) verifiche in corso d'opera e collaudo funzionale degli impianti di rete di spettanza comunale, anche se esterni al Piano;
 - c) verifiche in corso d'opera e collaudo statico delle eventuali opere in cemento armato.
5. Il Collaudatore redigerà il certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione realizzate, entro mesi 2 (due) dalla raccomandata della Società attestante la fine lavori.
6. Nel caso in cui il Comune non provveda alla sua approvazione entro i successivi (30) giorni dall'emissione, il certificato di collaudo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli

stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

7. Il Proponente, nel caso in cui il Collaudatore non sia nelle condizioni di rilasciare il certificato di collaudo per non collaudabilità in tutto o in parte delle opere, si impegna ad eseguire le modifiche ed i lavori necessari per adeguare le opere realizzate ai progetti esecutivi approvati dal Comune, nonché ad eliminare i vizi ed i difetti riscontrati in sede di collaudo.
8. Il Proponente prende atto che il Collaudatore, nel redigere il certificato di collaudo suddetto, potrà determinare anche un minor valore delle opere realizzate, rispetto a quanto convenzionalmente previsto, laddove dovessero essere riscontrate difformità o difetti tecnicamente non correggibili.
9. Il Proponente si obbliga pertanto a corrispondere la differenza tra il valore di quanto realizzato, così come accertato dal Collaudatore, e quanto originariamente previsto a titolo di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
10. L'approvazione sancirà l'idoneità delle opere medesime all'uso cui sono destinate.

Alla richiesta di certificazione, le Imprese dovranno allegare:

1) a firma della Direzione dei Lavori:

- relazione dettagliata sulle opere realizzate;
- dichiarazione di conformità delle stesse con quelle previste dal progetto approvato;
- certificazione attestante che i materiali usati e le opere realizzate sono conformi alle normative vigenti in materia;
- certificato di collaudo delle opere in C.A. eventualmente previste;
- elaborati grafici debitamente quotati;
- copia conforme dei Certificati di collaudo relativi alle opere collaudate in corso d'opera a cura e/o nell'interesse di altri Enti o concessionari di pubblici servizi.

La Direzione dei Lavori dovrà assumere formalmente ogni responsabilità civile e penale riguardo alla veridicità della relazione dettagliata e della dichiarazione di conformità.

2) a firma del Collaudatore:

- Certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate.

11. La realizzazione delle opere di urbanizzazione è, comunque, soggetta al controllo ed alla verifica in corso d'opera da parte degli Uffici Tecnici comunali preposti.
12. Solo dopo l'espletamento delle operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione, le stesse saranno acquisite al patrimonio comunale.

Art.10 - Abitabilità/agibilità.

1. Le attestazioni di agibilità non potranno essere presentate se non saranno preventivamente terminate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione previste, intendendo per "collaudate" la

fase di emissione del certificato da parte del Collaudatore.

2. Le attestazioni presentate in contrasto con quanto convenuto sono prive di efficacia senza necessità di ulteriori atti dichiarativi da parte del Comune.

Art.11 - Aree e opere di urbanizzazione private di uso pubblico

1. Le parti si danno atto che alcune porzioni di aree da destinare a standard pubblici rimarranno di proprietà della Società lottizzante, o dei suoi aventi causa, la quale si impegna ad assicurarne l'uso pubblico attraverso la costituzione di apposita servitù nella quale siano concordate fra le parti anche le condizioni di uso, gestione e manutenzione delle aree e delle opere, da formalizzare, dopo il collaudo di cui al precedente art.9, tramite rogito notarile e a seguito di frazionamento catastale che individuerà inequivocabilmente le aree pubbliche, quelle private e quelle private di uso pubblico così come rappresentate nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A".
2. Fermo quanto riportato al precedente art.8, comma 5, in relazione alla manutenzione delle aree a verde pubblico interne alla lottizzazione, si precisa che le aree private ad uso pubblico sono quelle individuate nell' allegato "A" con colorazione verde e più precisamente individuano:
 - un'area della superficie di circa mq. 593, posta in fregio alla viabilità di previsione tra i lotti denominati "1" e "2", da destinare all'utilizzo di posti auto da vincolare come parcheggi pubblici. Fin da ora la Società dichiara che detta area resterà un unico identificativo catastale a comune con le unità industriali/artigianali.
 - porzione di area, di superficie di circa mq. 276 da destinare a verde pubblico collocata sul confine sud della lottizzazione, in adiacenza ai muretti di recinzione dei futuri capannoni artigianali/industriali e la via Fermi.

Tutte le aree sopra descritte saranno comunque soggette alle operazioni di collaudo nei modi e con le forme previste dal precedente art.9.

3. Le opere realizzate su tali aree non potranno essere oggetto di scomputo, neppure parziale, della somma dovuta a titolo di contributo commisurato alla spesa per opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art.127, comma 11, della L.R. n.1/2005, in quanto le suddette opere, non verranno cedute all'Amministrazione Comunale.
4. Le parti si danno atto che l'intervento comprende la realizzazione di vasche di contenimento delle acque piovane per la mitigazione del rischio idraulico ai sensi della norma 13 del DPCM 05/11/1999, che saranno collocate:
 - sotto il parcheggio pubblico in fregio alla nuova viabilità pubblica, nella porzione a sud del medesimo, individuata con colorazione gialla nell'allegata planimetria sotto la lettera "A", per il contenimento delle acque derivanti dalla porzione di area su cui andranno ad insistere le

opere di urbanizzazione;

- sotto l'area di proprietà della Società che verrà destinata all'uso pubblico e individuata con colorazione rossa nell'allegata planimetria sotto la lettera "A" per il contenimento delle acque derivanti dalla realizzazione delle unità artigianali/industriali di area su cui andranno ad insistere le opere di urbanizzazione ;
5. La società proponente, o i suoi aventi causa, si impegna inoltre nel presente atto ad assumere tutti gli accorgimenti tecnici necessari a garantire l'idoneo utilizzo delle parti pubbliche soprastanti e che non pregiudichino il rilascio del collaudo dell'area da destinare ad uso pubblico.
 6. Ogni spesa e onere relativo a tali operazioni restano a carico della società lottizzante.

Art.12 - Cessione e consegna delle aree e delle opere di urbanizzazione pubbliche

1. Con atto pubblico ai rogiti del notaio, sottoscritto in data, rep. n., **la Società Immobiliare NCS Srl**, come sopra rappresentata, **preliminarmente alla sottoscrizione del presente atto ha ceduto e trasferito gratuitamente al Comune di Pistoia**, come sopra rappresentato, che ha accettato ed acquistato, ai sensi e per gli effetti della Deliberazione di approvazione del piano, C.C. n. del, le aree su cui verranno realizzate le previste opere di urbanizzazione così come individuate negli elaborati grafici di progetto costituenti il Piano di Lottizzazione, e più precisamente:
 - la piena proprietà delle aree della superficie catastale complessiva di mq. ubicate in Comune di Pistoia, località S. Agostino, in prossimità delle vie Nannetti, Borgioli e Via Fermi,, comprese nell'area di lottizzazione di che alle premesse, fra i confini di,, salvo se altri, rappresentata al Catasto Terreni nel foglio 226 dai mappali:
 -
 - in forza del frazionamento, e comunque come meglio specificato nella planimetria allegata sotto la lettera "A" e evidenziati con colore giallo.
2. La Società, prima della consegna delle opere di urbanizzazione al Comune, a propria cura e spese e pena la non collaudabilità degli interventi, si impegna ad effettuare le rettifiche catastali delle eventuali variazioni alle perimetrazioni delle aree di cui trattasi che si fossero rese necessarie, assumendosi anche le spese dell'atto notarile necessario alla rettifica della proprietà.
3. La società dichiara che le aree in oggetto le sono pervenute in forza dell'atto del 19/11/2010 ai rogiti del Segretario Comunale registrato a Pistoia il 03/12/2010, n.140, e ivi trascritto in data 30/11/2010 al n. 5904.

4. Ai fini repertoriali le parti contraenti hanno attribuito alla cessione il valore di Euro
5. I comparenti, hanno dichiarato:
- che la cessione viene posta in essere senza il pagamento di alcun corrispettivo in denaro, costituendo la medesima parziale adempimento degli obblighi che la società cedente dichiara di assumere con la sottoscrizione del presente atto;
 - che per la conclusione della cessione in oggetto le parti contraenti non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore.
6. A norma dell'art.30, secondo comma, del D.P.R. n.380 del 6/6/2001, hanno allegato all'atto, sotto la lettera ".....", il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data, prot. n., dichiarando i contraenti che dalla data del rilascio di detto certificato sino a quella di sottoscrizione della cessione non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
7. Le aree oggetto dell'atto di cessione sono trasferite ed acquistate "nello stato di fatto e di diritto" in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla parte cedente e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione.
8. Tutti gli effetti economici e giuridici della cessione decorrono dalla data della sua stipula, giorno dal quale la parte cessionaria viene immessa nel possesso dei beni ad essa ceduti.
9. L'Amministrazione Comunale, come sopra rappresentata, ha consegnato contestualmente le aree suddette in custodia alla società proponente al fine di consentire alla medesima di eseguire sulle stesse le opere di urbanizzazione oggetto del presente atto.
10. La società cedente, come sopra rappresentata, ha dichiarato e garantito:
- che sull'area non gravano vincoli che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.
 - di avere la piena ed assoluta proprietà e la libera ed incondizionata disponibilità delle aree cedute e di così trasferite, garantendone la libertà da canoni, censi, livelli, ipoteche, vincoli, trascrizioni ostative, oneri e privilegi, liti pendenti o minacciate, diritti di prelazione e diritti di terzi in genere che ne possano limitare la piena proprietà e disponibilità, prestando tutte le garanzie di legge ed offrendo altresì ogni garanzia per il caso di evizione o molestia;
 - che le aree in oggetto:
 - non ricadono in territorio comunale percorso dal fuoco e che quindi non sono soggette al vincolo introdotto dall'art. 1-bis della Legge 29 ottobre 1993 n. 428, di conversione del D.L. 30 agosto 1993 n. 332;

- sono libere da diritti di prelazione da parte di terzi, da vincoli dipendenti da contratti d'affitto, mezzadria o simili, con le più ampie garanzie di legge, eccezion fatta per il contratto sopra citato.

Art. 13 – Garanzie.

1. La garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è prestata con fidejussione pari al costo totale presunto delle opere di urbanizzazione come risultante dal computo metrico estimativo, ritenuto congruo dagli Uffici Tecnici Comunali, ed avrà durata pari al tempo concesso per l'ultimazione dei lavori di cui all'art.3 della presente Convenzione e, comunque, rinnovabile tacitamente salvo presentazione di apposita dichiarazione del Comune per lo svincolo totale o parziale dell'importo.
2. La garanzia di cui al precedente punto 1. è costituita mediante fidejussione di importo pari al valore delle opere come definito al precedente art.6, comma 7, maggiorata del 30% (trenta per cento) a copertura di spese, adeguamenti prezzi, imprevisti, e deve essere valevole fino allo svincolo da parte del Comune che avverrà solo dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione.
La fidejussione deve essere rilasciata da primario istituto bancario o assicurativo, debitamente autorizzato ai sensi della legge 348/1982 e s.m.i., a scelta dei Proponenti e di gradimento dell'Amministrazione Comunale e pertanto deve essere consegnata al Comune almeno 15 giorni prima della stipula del presente atto per consentirne la verifica; essa deve riportare la clausola che impegna il fidejussore al pagamento dell'obbligazione a prima richiesta e con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e della decadenza di cui all'art. 1957 C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice.
3. Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione prevista non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune chiederà l'integrazione della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi, e il proponente dovrà provvedere entro 30 (trenta) giorni dalla notifica della richiesta.
4. In caso di inadempienza degli obblighi convenzionali, e come previsto al precedente art.4, il Comune, previa intimazione con assegnazione di un termine di 90 (novanta) giorni, ha la facoltà di sostituirsi al Proponente nell'esecuzione delle opere, tramite escussione della polizza fidejussoria o fideiussione bancaria, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dello stesso, e con il pieno diritto ad agire in giudizio per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fidejussoria sopracitata.

Art. 14 - Disposizioni varie e fiscali.

1. Il Comune e il Proponente rinunciano ad ogni iscrizione di ipoteca legale, che potesse competere

in dipendenza della presente convenzione, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Pistoia da ogni responsabilità.

2. La società si impegna a trasferire i vincoli e gli impegni assunti nella presente convenzione ai futuri acquirenti.
3. Ogni atto successivo a quello di stipula della presente convenzione nonché ogni spesa inerente, incluse le formalità di frazionamento e predisposizione di ogni atto preliminare alla cessione al Comune, saranno a cura ed a carico della Società.

La presente convenzione è registrata e trascritta a cura e spese del Proponente il piano.

Letto, confermato e sottoscritto,

Per i Proponenti

per il Comune