

COMUNE di TERRICCIOLA

PROVINCIA di PISA

REPERTORIO N. _____ ALLEGATO "B"

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN AREA A CARATTERE PRODUTTIVO
POSTA IN VIA SALAIOLA LOCALITA' LA ROSA DI TERRICCIOLA E
DISTINTA NEL VIGENTE R.U. COME "D3 PRODUTTIVE DI NUOVA
ATTUAZIONE" UTOE N.6 SOTTOCOMPARTO A1 - PROPRIETA':
IMMOBILBEST S.A.S DI MAGOZZI GRAZIELLA & C.

SCHEMA DI CONVENZIONE

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____, in (...) avanti a me, **dott. (...)**,
notaio in (...), ed iscritto nel ruolo del distretto notarile di (...), senza l'assistenza dei
testimoni, per avervi i comparenti fra di loro d'accordo e con il mio consenso
rinunciato,

SONO COMPARI

- **Bassi Adriano** nato a Terricciola il 20/11/1955 domiciliato per la carica come
appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Funzionario
Responsabile del Settore Tecnico e come tale in rappresentanza del Comune di
Terricciola, con sede in Terricciola, Via Roma, 37 (Cod. Fisc.: **00286650502**), ai
sensi dell'art. 107 comma 2 e 3 e dell'art. 109 comma 2 del T.U. Ordinamento
EE.LL. approvato con Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267 ed in esecuzione della
deliberazione del Consiglio Comunale n° del

- **MAGOZZI GRAZIELLA** nata a Peccioli (PI) il 23/07/1951 e residente in
Terricciola frazione La Rosa, via Salaiola n.37, C.F. MGZ GZL 51L63 G395X in
qualità di Legale Rappresentante della IMMOBILBEST S.A.S DI MAGOZZI
GRAZIELLA & C

PREMESSO CHE

- La società suddetta, più avanti denominata semplicemente Parte Lottizzante o soggetto attuatore, è proprietaria dei terreni posti a Terricciola, località La Rosa rappresentati al N.C.T. del Comune di Terricciola nel foglio n. 19 partt. 320,14,126,37 e 496 ciascuno per porzione e costituente un comparto identificato dalla parte lottizzante ed interessato recentemente da una Variante Urbanistica al R.U. UTOE N. 5, Adottata con delibera di Consiglio Comunale N° 6 del 15/03/2013, pubblicata sul B.U.R.T. n° 17 in data 30.04.2014, COMPARTO A) con Scheda di Variante contrassegnata con il n....., in cui gli interventi sono disciplinati dall' articolo n. 36 punto 3) della Parte I “Norme Generali e Disciplina del Territorio Urbano” delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del R.U.;
- Le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico destinano la nuova edificazione in tali aree ad usi di tipo produttivo, subordinandola alla presentazione di piano attuativo (Piano di Lottizzazione) nel rispetto degli standards parametri e prescrizioni previsti dal DM 1444/68 e dalle N.T.A. del R.U. vigente;
- L'art. 9 delle N.T.A. del R.U. stabilisce inoltre la sottoscrizione di apposita convenzione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti in cui si definiscono i rapporti e gli impegni in relazione all'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione gratuita delle aree urbanizzate, la corresponsione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal Comune nel proprio regolamento degli oneri di urbanizzazione e costruzione oltre a congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- La Parte Lottizzante in data 10.02.2017 (prot. n. 735 e seguenti) ha presentato, in

osservanza dell'articolo 8 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, il

progetto di Piano di Lottizzazione redatto dal Dott. Arch. Guiggi Alfonso;

- Il progetto di lottizzazione prevede un insediamento di n.6 edifici massimi insediabili in n. 6 lotti identificati nel Piano con i nn. 1a),2a)1, 2a)2, 2a)3, 3a)1, 3a)2.

- Il progetto di cui al punto precedente, completo dei pareri necessari dei diversi enti preposti, in data è stato esaminato dal Collegio Tecnico Consultivo Unitario del Comune di Terricciola con esito favorevole.

- Il piano di lottizzazione, è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n..... del.....2017 ai sensi dell'art. 111 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, e successive modifiche ed integrazioni ed è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. [_____] del [_____];

- Con la stessa delibera di Consiglio Comunale n..... del.....2017 è stato approvato lo schema della presente convenzione;

Tutto ciò premesso e considerato, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il Comune di Terricciola e la parte Lottizzante

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'attuazione del Piano di Lottizzazione dei terreni posti in Terricciola, località La Rosa, Via Salaiola, rappresentati al N.C.T. del Comune di Terricciola :

- **foglio 19 part. 320 in parte**, della superficie catastale complessiva di mq.5.380,00 ed investita dal Piano per una superficie di circa mq. 694,44 di cui mq. 231,84 di sup. fondiaria, mq. 462,60 di viabilità pubblica;

- **foglio 19 part. 14 in parte**, della superficie catastale complessiva di mq. 2.050,00

ed investita dal Piano per una superficie di circa mq.915,76, di cui mq. 627,18 di sup. fondiaria, mq. 288,58 di viabilità pubblica;

- **foglio 19 part. 126 in parte**, della superficie catastale complessiva di mq.1.320,00 ed investita dal Piano per una superficie di circa mq.1.091,70, di cui mq. 856,60 di sup. fondiaria, mq. 235,11 di viabilità pubblica;

- **foglio 19 part. 37 in parte**, della superficie catastale complessiva di mq.40.860,00 ed investita dal Piano per una superficie di circa **mq.6.185,71 di cui mq. 201,97 di parcheggi privati, mq 4.630,53 di parcheggi pubblici e verde pubblico e mq. 1.353,21 di viabilità pubblica;**

- **foglio 19 part. 496**, della superficie catastale complessiva di mq.6.590,00 ed investita dal Piano per tutta la sua superficie di cui **mq. 213,17 di parcheggi privati, mq 4.779,30 di superficie fondiaria, mq 446,00 di parcheggi pubblici e verde pubblico e mq. 1.151,50 di viabilità pubblica;**

- **foglio 19 part. 170 in parteparcheggio pubblico**

avverrà in conformità degli elaborati grafici di progetto del "Piano di Lottizzazione" allegati alle delibere di adozione e approvazione e in particolare, in questa prima fase, secondo la capacità edificatoria propria del **sottocomparto a1)**, **rimandando ad una successiva convenzione l'attuazione dei sottocomparti a2) ed a3).**

Art. 2

IMPEGNO DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In relazione al disposto del quinto comma dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 come modificato dalla legge 6 agosto 1967, n. 765, in osservanza alle N.T.A. del P.R.G. vigente la parte Lottizzante si obbliga per sé stessa, e suoi aventi causa, a realizzare, secondo la procedura definita dai successivi articoli 3 e 4, nel termine massimo **dieci anni decorrenti dal _____ (data di efficacia del Piano**

Attuativo approvato), tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto

di lottizzazione del sottocomparto a1) e precisamente:

- viabilità e parcheggi;
- fognature;
- rete del gas;
- illuminazione pubblica;
- sistemazione aree a verde pubblico e di arredo urbano;
- rete idrica;
- canalizzazione linea telefonica;
- allacciamento e distribuzione energia elettrica;
- Isola ecologica e marciapiedi;

Art. 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La Parte lottizzante o soggetto attuatore, si obbliga per se stessa, e suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria come in proseguo elencate, nel termine massimo di dieci anni decorrenti dal _____ (data di efficacia del Piano Attuativo approvato).

Il pagamento dell'importo di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria non è dovuto per il rilascio dei titoli abilitativi relativi alla esecuzione di lavori all'interno della perimetrazione del Piano di Lottizzazione in quanto, in osservanza al disposto dell'articolo 191, comma 5, della L.R.T. 10 novembre 2014, n. 65, il relativo onere deve ritenersi soddisfatto con la realizzazione diretta delle relative opere. I contributi relativi all'urbanizzazione secondaria dovuti ai sensi della Legge Regionale n° 65/2014 e successive modificazioni saranno determinati e corrisposti all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire; con essi sarà pure corrisposto il costo di

costruzione di cui alla stessa Legge Regionale n° 65/2014.

In particolare la parte Lottizzante dichiara altresì che, il fabbricato di progetto del sottocomparto a1) sarà effettivamente realizzato come porzione di un più ampio edificio la cui restante parte verrà costruita contemporaneamente sul lotto adiacente “D2 Produttive di completamento”. Pertanto le opere di urbanizzazione da realizzare dovranno risultare funzionali all’intero edificio e quindi essere compiute complessivamente . Saranno comunque oggetto della presente convenzione urbanistica solo le opere ricadenti all’interno del sottocomparto a1) e quelle inerenti la realizzazione dell’area indicata come Parcheggio Pubblico posta nell’esistente piazzale di proprietà dei lottizzanti e individuata nel vigente PRG alla particella 170 in parte.

La parte Lottizzante dichiara inoltre che il contributo sul costo di costruzione sarà calcolato complessivamente per l’intero edificio ricadente in entrambe le aree produttive.

Art. 4

MODALITÀ D’ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

L’esecuzione delle opere di urbanizzazione nel sottocomparto di cui sopra saranno realizzate nel rispetto dei relativi grafici del progetto di Piano di Lottizzazione, di cui alle delibere di adozione e approvazione che, controfirmate dalle parti, sono depositati in atti presso il Settore Tecnico del Comune di Terricciola

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate a seguito del rilascio di Permesso di Costruire su specifico progetto esecutivo redatto a cura della parte lottizzante, la quale, secondo l’elencazione delle specifiche tecniche e prescrizioni che saranno predisposte dal Settore Tecnico del Comune di Terricciola, dovranno garantire la reale fattibilità e cantierabilità di dette opere.

L’esecuzione delle opere di urbanizzazione, si svolgerà in due distinte fasi, e

precisamente una **prima fase**, durante la quale saranno eseguite:

- reti delle fognature, acque bianche , nere e meteoriche;
- opere stradali, isola ecologica e parcheggi: tutte le opere previste ad eccezione dello strato di usura della pavimentazione e del pavimento dei marciapiedi;
- rete dell'impianto idrico e predisposizioni allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica: canalizzazioni, pozzetti, plinti;
- linea di alimentazione ENEL e predisposizione allacciamenti;
- canalizzazione linea telefonica e predisposizioni allacciamenti;
- aree a verde: movimenti di terra e sistemazioni generali;
- segnaletica stradale provvisoria;
- canalizzazione linea gas;

e una **seconda fase**, durante la quale saranno eseguite:

- opere stradali e parcheggi: strato di usura della pavimentazione e pavimento dei marciapiedi;
- Impianto di illuminazione pubblica: linee di alimentazione, linea di terra e dispersioni, pali, armature, apparecchiature luminose, allacciamenti e quant'altro necessario a rendere l'impianto perfettamente funzionante
- area a verde: piantumazioni, impianto di irrigazione, formazione di prato, percorsi pavimentati e permeabili, arredi;
- segnaletica stradale definitiva.

3) La parte lottizzante si impegna inoltre :

- a realizzare tutte le opere necessarie, anche fuori comparto, che il comune e/o altri Enti gestori dei servizi a rete hanno già richiesto con l'espressione dei pareri agli atti o che possono richiedere nella fase di attuazione degli interventi; in proposito, previo l'obbligo di ottenere preventivamente le necessarie autorizzazioni o servitù anche per

il passaggio di tubazioni, condotte, scarichi e quant'altro che possono insistere o interessare altre proprietà, si evidenzia al momento la necessità:

► di realizzare una nuova linea BT aerea e/o sotterranea in polietilene flessibile, anche fuori comparto, per allacciamento alle linee ENEL esistenti;

► di realizzare la nuova tubazione per linea telefonica di diametro 125 mm. con allacciamento del comparto alla linea esistente in via Salaiola;

► di realizzare il tratto di fognatura con tubazione di diametro 200 o 300 mm.(da concordarsi) , che dalla via Salaiola raggiunge il collettore misto comunale.

Fermo restando che le opere relative alle reti di distribuzione dei servizi, entro e fuori comparto, dovranno essere eseguite secondo le particolari specifiche tecniche fornite dal comune, dagli Enti e/o Uffici preposti, ivi compreso i ripristini con tombamenti, zanelle, cordonati, asfalti e quanto altro necessario, l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere relative alla prima fase dovrà risultare da apposita attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune dietro richiesta della Parte Lottizzante previo collaudo del Settore Tecnico medesimo o di un tecnico di fiducia del Comune medesimo; attestazione che, salvo contestazioni da formularsi per iscritto da parte del Comune, dovrà essere rilasciata entro tre mesi dalla richiesta.

Fermo restando, inoltre, il termine massimo di **10 anni**, fissato ai sensi dell'art. 28 della legge 6 agosto 1967, n. 765, per l'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione, si stabilisce che quelle relative alla prima fase dovranno essere realizzate entro il termine ultimo di **sette anni** dalla stipula della presente convenzione. In ogni caso, prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione di abitabilità, anche mediante la procedura del silenzio assenso in attuazione del D.P.R. n. 425/94, dovrà risultare rilasciata l'attestazione comunale relativa all'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere comprese nella prima e seconda fase.

La viabilità, completata anche parzialmente, con il rilascio dell'attestazione comunale relativa alla prima fase si intende pubblica e può essere utilizzata da chiunque, anche se non ancora perfezionato il negozio di cessione dell'area al comune.

Il Comune si impegna a prendere in consegna ed attivare il funzionamento (stipula del contratto di fornitura) dell'impianto di illuminazione pubblica, non appena lo stesso risulterà completato e collaudato, anche parzialmente, in maniera funzionale, nonché allacciato alla rete distribuzione dell'energia elettrica.

Art. 5

MODALITÀ PER LA COSTITUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE E PER LA CESSIONE AL COMUNE DEGLI IMPIANTI E DELLE RELATIVE AREE.

A garanzia della regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria viene prestata garanzia finanziaria a favore del Comune di Terricciola per la somma di Euro 374.928,57 (pari all'importo dei lavori indicato nel computo metrico estimativo oltre IVA 10%). La polizza Fidejussoria n. rilasciata dalla società in data comprende l'importo del costo presunto delle opere di urbanizzazione, già determinato in Euro 340.844,15 oltre IVA 10% e prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del C.C. , nonché l'operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta da parte del Comune.

L'idoneità della garanzia è stata verificata dai competenti uffici comunali preliminarmente alla stipula della convenzione.

Il Comune, qualora ritenesse che, in dipendenza dell'aumento dei costi, la garanzia prestata non garantisse più pienamente l'esecuzione delle opere previste, potrà richiederne l'integrazione in ragione dell'aggiornamento dei costi stessi.

Nel caso di inadempienza da parte Lottizzante, relativamente agli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa diffida con assegnazione di un tempo massimo di sei mesi, ha facoltà di sostituirsi al Lottizzante nella esecuzione delle opere, rivalendosi sulle garanzie prestate, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del Lottizzante e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti le garanzie stesse e nelle forme stabilite dal codice di procedura civile art. 612 e n° 2931 del c.c.

Le garanzie prestate potranno essere svincolate soltanto nei modi seguenti:

- a) completamente, ad avvenuta regolare esecuzione di tutte le opere che dovrà risultare da relazione di collaudo effettuato a cura del Settore Tecnico del Comune o da un tecnico di fiducia dell'Amministrazione Comunale, dietro richiesta della parte Lottizzante proprietaria, corredata di tutte le documentazioni tecniche che il Comune riterrà necessarie, compresi collaudi, certificazioni di materiali, analisi e prove; il collaudo finale delle opere dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla richiesta dei Lottizzanti;
- b) per la parte relativa alla prima fase delle opere descritte all'articolo 4, quantificate in €. 194'079,83 oltre IVA 10% al momento in cui tali opere risulteranno completamente eseguite e collaudate dal Settore Tecnico del Comune o da un tecnico di fiducia del Comune medesimo;
- c) per il restante ammontare di €. 146'764,32 oltre IVA 10% ad avvenuta regolare esecuzione di tutte le opere che dovrà risultare da relazione di collaudo effettuato a cura del settore Tecnico del comune o da un tecnico di fiducia del Comune stesso, dietro richiesta del lottizzante proprietario, corredata di tutte le documentazioni tecniche che il Comune riterrà necessarie, compresi collaudi, certificazioni di materiali, analisi e prove; il collaudo finale delle opere dovrà

essere effettuato entro sei mesi dalla richiesta dei lottizzanti.

Resta fermo che lo svincolo totale avverrà secondo quanto dettato alla lettera c).

La cessione delle aree relative all'urbanizzazione di cui all'articolo 6, quali risultano negli elaborati di progetto, verrà posta in essere una volta completato, con esito positivo, il collaudo finale di tutte le opere. Al Lottizzante farà carico ogni onere e spesa per il mantenimento dell'efficienza e per la manutenzione delle opere e degli impianti relativi all'urbanizzazione, fino all'avvenuta cessione al Comune delle stesse e delle relative aree; peraltro, una volta rilasciata l'attestazione di cui all'art.5 comma 5, ogni responsabilità civile scaturente dall'uso pubblico delle aree o porzione di esse, farà carico al Comune, sebbene pendente la stipula del contratto.

Art. 6

DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI DA CEDERE PER IL SODDISFACIMENTO

DEGLI STANDARD URBANISTICI E DI URBANIZZAZIONE.

In osservanza delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, il Lottizzante cederà gratuitamente al Comune le suddette aree aventi le seguenti superfici:

- a) Sedi stradali con marciapiedi per mq. **3.490,00;**
- b) Parcheggi pubblici, isola ecologica e Verde pubblico attrezzato per mq. **5.076,53;**

Le aree di cui alla lettera b) per un totale di mq. **5.076,53** a completo soddisfacimento della relativa quota degli standard urbanistici.

Art. 7

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO AI FABBRICATI

I progetti relativi ai fabbricati da realizzare sui singoli lotti dovranno rispettare le norme tecniche d'attuazione del progetto del Piano di Lottizzazione, il relativo planivolumetrico, le norme di attuazione del PRG e le prescrizioni stabilite nelle delibere di adozione e approvazione del piano di lottizzazione, nonché tutte le disposizioni di legge vigenti in materia. I progetti dovranno essere presentati secondo le disposizioni regolamentari stabilite dal Comune. Qualora il permesso di costruire sia richiesto da persona, fisica o giuridica, diversa dal Lottizzante, all'istanza dovrà essere allegata dichiarazione dalla quale risulti che il richiedente abbia preso visione della presente convenzione e delle norme tecniche d'attuazione, con la sottoscrizione dell'obbligo a rispettarla in ogni sua parte.

Le tipologie architettoniche degli edifici previste, compreso la morfologia dei componenti e le soluzioni estetiche principali, dovranno essere rispettate anche in sede di progettazione degli stessi; comunque saranno possibili anche modifiche solo dietro motivata richiesta da valutare caso per caso in fase d'istruttoria per il rilascio dei permessi di costruire relativi. Non saranno in nessun caso ammesse, anche in caso di richiesta di variante alla lottizzazione approvata, deroghe o modifiche per quel che riguarda il volume, l'altezza, le distanze planimetriche, e tutte le altre condizioni e prescrizioni vincolanti rappresentate e descritte negli elaborati allegati alla deliberazione di adozione del Piano di Lottizzazione e nelle relative norme tecniche d'attuazione.

La realizzazione degli edifici sarà possibile anche contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione come definite dal precedente articolo 4.

La destinazione d'uso degli edifici è di norma commerciale-artigianale; potranno essere ammesse altre destinazioni d'uso ad essa compatibili purché non in contrasto con le norme del P.R.G. Resta vietata la costruzione di edifici accessori, di qualsiasi

dimensione ed a qualsiasi uso destinati, diversi da quanto assentito nelle N.T.A. della presente lottizzazione.

Art. 8

RISPETTO DEGLI OBBLIGHI DELLA CONVENZIONE DA PARTE DI TERZI.

La Parte Lottizzante si obbliga a richiedere ai terzi acquirenti, sia dei lotti edificabili che dei fabbricati realizzati o di parte di essi, al momento della stipula di ogni atto di trasferimento della relativa proprietà, l'inserimento nell'atto stesso di apposita dichiarazione di sottomissione nei confronti del Comune di Terricciola per l'adempimento, l'accettazione ed il rispetto di tutti gli obblighi e disposizioni previste nella presente convenzione, con la clausola che, ove tale obbligo non venga assolto dal Lottizzante relativamente a tutti gli impegni previsti nella convenzione, ciò comporterà l'applicazione da parte del Comune alla Parte Lottizzante o ai suoi aventi causa, di una sanzione pecuniaria oblativa di 500 Euro ogni volta che sarà accertata una violazione di tale obbligo.

Art. 9

DISPOSIZIONI FINALI

Le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della parte Lottizzante, comprese quelle relative e conseguenti alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree e delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al Piano Attuativo.

Per gli elaborati grafici e tecnici si fa riferimento a quanto allegato alle delibere di adozione e approvazione controfirmati dalle parti e depositati in atti.

Le parti

Sig. ra MAGOZZI GRAZZIELLA

.....

Comune di TERRICCIOLA

Il Funzionario Responsabile del Settore Tecnico

Geom. Adriano Bassi

.....