

Repertorio n. _____

COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO

PROVINCIA DI PISA

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA POSTO NEL COMUNE DI SANTA CROCE
SULL'ARNO (PI), VIA GARCIA LORCA, VIA CARAVAGGIO E LARGO
GIUSEPPE VIVIANI**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, il giorno del mese di,
innanzi a meNotaio, iscritto nel ruolo del distretto Notarile di, si
sono costituiti:

da una parte:

-Arch. Michela Mochi, Dirigente del Settore 2, autorizzata ope legis, la quale
interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune
suddetto, avente sede in Piazza del Popolo n. 8 a Santa Croce sull'Arno, c.f.:
00311960504;

dall'altra:

-Dott.Pirani Andrea, nato a Cento (FE), il 04.04.1951, con domicilio in
Cremona, Via Giuseppe Verdi n. 14, in qualità di legale rappresentante della
Società "Pirani Group srl", con sede in Cremona, Piazza Stradivari n.13, CF/PI

01503560193, autorizzato al presente atto in virtù della Procura Speciale conferita con Scrittura Privata autenticata presso Vincenzo Vettori Notaio il 13 settembre 2016 e registrata ad Empoli (FI) il 14 settembre 2016 al n.5848 serie 1T, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A";

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciano di comune accordo tra loro e con il mio consenso all'assistenza di testimoni;

PREMESSO

- a) che la società "**CONSORZIO ETRURIA S.C.R.L.**" con sede in Montelupo Fiorentino, via Sammontana n.15
- b) , codice fiscale, partiva IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze 00382740488, REA n. FI-130968 e la società "**SPAZIO S.R.L.**" con sede in Montelupo Fiorentino, via Sammontana n.15 codice fiscale, partiva IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze 00921430500, REA n. FI-623682, di seguito nominate "Proprietà", risultano proprietarie di terreni posti nel capoluogo, della superficie complessiva di mq. 8.025,00 circa, contraddistinti al N.C.T. del Comune di Santa Croce sull'Arno nel foglio di mappa n. 15, particelle n.151, 169, 1510 e 1513 e foglio di mappa n.18, particelle n. 422, 1190 e 1197, come individuato nella allegata planimetria catastale sotto lettera "C", che tali beni ricadono all'interno dell'U.T.O.E. n.1 – "Città della Residenza e dei Servizi" e sono inseriti nel vigente Regolamento Urbanistico nel "comparto di trasformazione

urbanistica di rilievo urbano di completamento a contenuto residenziale e/o di servizio”, con specifica perimetrazione e sigla T2c (PA) per una superficie di mq.7.762,00 circa;

- c) che la Proprietà ha nominato suo Procuratore il Dott. Pirani Andrea a fronte Scrittura Privata autenticata presso Vincenzo Vettori Notaio il 13 settembre 2016 e registrata ad Empoli (FI) il 14 settembre 2016 al n.5848 serie 1T;
- d) che il Dott.Pirani Andrea, in qualità di loro Procuratore, ha presentato un progetto di Piano Attuativo secondo i disposti dell’art. 107 della L.R. 65/2014 ;
- e) che il Progetto risulta costituito dai seguenti elaborati redatti dall’Ing. Augusto Bottai, con studio in Montopoli in Val D’Arno, via Pertini n.126, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa al n. 1083 e dall’Arch. Paolo Giannoni, con studio a Santa Croce sull’Arno (PI), Via Largo Pietro Lotti n.9/H, iscritto all’Albo degli Architetti della Provincia di Pisa al n. 79, coadiuvati, per le indagini geologiche dal Dott. Geol. Paolo Giani, con studio in Montopoli in Val D’Arno, Piazza L.Monaco 12, iscritto all’Ordine dei Geologi della Toscana al n. 1562 e dal Dott. Geol. Giuseppe Lotti, con studio in San Miniato, via Maioli 37, iscritto all’Ordine dei Geologi della Toscana al n. 1422 :

TAVOLA A Relazione Tecnica Illustrativa

TAVOLA B Norme Tecniche di Attuazione

TAVOLA C Relazioni e Materiali per un Piano del Colore

TAVOLA D	Relazione di Fattibilità Geologica-Relazione sul Rischio Idraulico-Relazione Preliminare Impianti a rete
TAVOLA E	Visure catastali della Proprietà
TAVOLA F	Procura Speciale Notarile
TAVOLA 1	Inquadramento: Estratto di Piano Strutturale, Estratto di Regolamento Urbanistico, Estratto di Mappa Catastale, Foto Aerea. Documentazione Fotografica.
TAVOLA 2	Dimensioni Geometriche dell'area interessata dall'intervento
TAVOLA 3	Rilievo Altimetrico e Sezioni ambientali
TAVOLA 4	Planimetria Generale con individuazione dell'Edificio Commerciale, delle aree a parcheggio e delle aree a verde pubbliche e private
TAVOLA 4a	Planimetria Generale con individuazione dell'Edificio Commerciale, delle aree a parcheggio e delle aree a verde pubbliche e private con Negozi di Vicinato su Via Caravaggio
TAVOLA 5	Verifica dei Parametri Urbanistici e delle Dotazioni minime di Standard
TAVOLA 6	Verifica delle Disposizioni di cui all'Art.28 del Dpgr n. 64/R – 2013. Individuazione delle principali essenze Arboree lungo strada e nelle aree a parcheggio

- TAVOLA 6a Verifica delle Disposizioni di cui all'Art.28 del Dpgr n. 64/R – 2013. Individuazione delle principali essenze Arboree lungo strada e nelle aree a parcheggio con Negozi di Vicinato su Via Caravaggio
- TAVOLA 7 Stato di Progetto: Pianta Piano Terra, Pianta Copertura, Prospetti e Sezioni
- TAVOLA 7a Stato di Progetto: Pianta Piano Terra, Pianta Copertura, Prospetti e Sezioni con Negozi di Vicinato su Via Caravaggio
- TAVOLA 8 Parcheggio Pubblico di Largo Viviani: Stato Attuale, stato Modificato e stato Sovrapposto
- TAVOLA 9 Planivolumetrico e Sezioni Ambientali
- TAVOLA 9a Planivolumetrico e Sezioni Ambientali con Negozi di Vicinato su Via Caravaggio
- TAVOLA 10 Estratti di Mappa Catastale con sovrapposizione delle aree o porzioni di area da cedere all'Amministrazione Comunale
- TAVOLA 11 Fotoinserimenti, Viste Prospettiche e Piano del Colore
- TAVOLA 11a Fotoinserimenti, Viste Prospettiche e Piano del Colore con Negozi di Vicinato su Via Caravaggio;

- Schema di convenzione.

- f) che il Piano Attuativo è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. del, allegata al presente atto sotto lettera "B";

- g) che lo schema di convenzione è stato approvato con determina dirigenziale in data n.;
- h) che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Commissione Urbanistica in data 27 Dicembre 2016;
- i) che l'esito del controllo del Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, Sede di Pisa, ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011 a fronte di deposito n.82 del 22/11/2016 è risultato positivo con nota in data 10.01.2017 prot. 431;
- j) che la Proprietà dichiara di essere in grado di assumere gli obblighi e gli impegni contenuti nella presente convenzione per sé e per i propri aventi causa.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

le costituite parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Autorizzazione attuazione del Piano Attuativo Convenzionato

Il Comune di Santa Croce sull'Arno, di seguito denominato per semplicità "Comune", a mezzo dell'intervenuta arch. Michela Mochi autorizzata a stipulare l'atto in esecuzione della sopra ricordata deliberazione della Giunta comunale, autorizza la Proprietà, a procedere alla trasformazione urbanistica dei terreni posti nel capoluogo in via Garcia Lorca, via Caravaggio e Largo

Giuseppe Viviani, classificati dal vigente Regolamento Urbanistico in “comparto di trasformazione urbanistica di rilievo urbano di completamento a contenuto residenziale e/o di servizio”, con specifica perimetrazione e sigla T2c (PA)”.

Detti terreni, per complessivi mq. 7.762,00 circa, sono rappresentati al N.C.T. del Comune di Santa Croce sull'Arno nel foglio di mappa n. 15, particelle n.151, 169, 1510 e 1513 e foglio di mappa n.18, particelle n. 422, 1190 e 1197.

L'urbanizzazione avverrà in conformità alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico comunale, del P.A. approvato ed in conformità a quanto previsto nella presente convenzione.

Art. 3 – Aree destinate a standard urbanistici e cessione di Verde Pubblico di progetto (VPP)

La Proprietà, in relazione al disposto dell'art. 12.2 “Standard delle attività commerciali e direzionali” del vigente Regolamento Urbanistico Comunale, è tenuta, per la trasformazione urbanistica dell'area, ad individuare aree da destinare a Verde e Parcheggio pubblico.

Tutte le spese per il trasferimento della proprietà delle aree, comprese quelle accessorie nessuna esclusa, rimangono a carico della Proprietà.

Art. 4 - Definizione delle opere previste

La Proprietà, in relazione al disposto del paragrafo 2°, V° comma, dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche e dell'articolo 121 della legge regionale 65/2014, tenuto conto della volontà del Comune di demandare la realizzazione delle opere di realizzazione delle aree a Verde e parcheggi, si

obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente a propria cura e spese le opere indicate negli elaborati di progetto e nel computo metrico estimativo allegato al presente atto sotto la lettera “D”, nonché quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, afferenti la parte posta al diretto servizio dell’insediamento, secondo la normativa vigente.

e più precisamente:

a) spazi di sosta e di parcheggio;

b) marciapiedi;

c) fognatura bianca;

d) pubblica illuminazione;

e) verde pubblico

L’esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive indicate negli elaborati grafici di progetto del P.A. che vengono sottoscritti dalle parti nonché secondo il progetto definitivo, corredato dai pareri scritti dei vari Enti gestori dei servizi, allegato alla presente Convenzione. La “Proprietà” si impegna inoltre, entro il termine massimo di 5 anni, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, quali individuate nel progetto allegato al presente atto .

Il progetto definitivo dovrà prevedere inoltre:

- gli adeguamenti delle reti esistenti eventualmente richiesti dagli Enti erogatori di pubblici servizi;

- le rampe di accesso ai marciapiedi, nel rispetto di quanto previsto dalle

vigenti normative per l'abbattimento delle barriere architettoniche;

- le opere di segnaletica verticale ed orizzontale;

- le isole ecologiche secondo le esigenze degli Enti che provvedono alla raccolta dei rifiuti.

All'atto della presentazione del progetto esecutivo si dovrà integrare la garanzia prestata al Comune, indicata all'art. 10, se risultasse insufficiente.

L'Ufficio Tecnico comunale potrà impartire, in corso d'opera, direttive particolari per l'esecuzione delle opere.

Qualora nel suolo, soprasuolo e nel sottosuolo dell'area esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua o gas, nonché fognature, ecc., gli eventuali oneri di ripristino o spostamento in altra sede saranno interamente ed esclusivamente a carico della Proprietà. Le modalità di esecuzione e di allestimento del cantiere relative alle opere di urbanizzazione su aree già di proprietà dell'Amministrazione comunale dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 5 - Modalità di esecuzione delle opere

L'importo dei lavori ai fini del calcolo dello scomputo oneri è convenuto in € come indicato nel computo metrico estimativo, Allegato "D".

La realizzazione dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione sarà autorizzata dal Comune con il rilascio del Permesso di Costruire.

A seguito del rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la Proprietà dovrà comunicare agli Uffici comunali competenti con preavviso di almeno 20 giorni, a mezzo PEC, l'inizio dei lavori, il nome del

Direttore dei Lavori, quello del Responsabile tecnico di cantiere, nonché quello dell'Impresa esecutrice dei lavori medesimi corredato dal relativo documento unico di regolarità contributiva (DURC) e da una dichiarazione sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori con firma autenticata, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, attestante che per la medesima impresa non sussistono le condizioni di esclusione di cui all'art.80 del D.Lgs.50/2016.

Sul cantiere dovrà essere installato un cartello delle dimensioni minime di cm. 100x70 che contenga ben leggibili la denominazione delle opere, il loro importo, i nominativi dei soggetti di cui sopra e gli estremi del Permesso di Costruire.

Tutti i lavori dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni e la supervisione dell'Ufficio Tecnico comunale.

I tecnici del Comune incaricati allo scopo, potranno effettuare visite di sopralluogo sullo svolgimento dei principali lavori. Qualora si riscontrino gravi difformità nella realizzazione delle opere, il Comune potrà richiedere l'immediata sospensione dei lavori fino a quando non verrà assicurato che i medesimi procederanno nel modo convenzionato.

Art. 6 - Tempo concesso per l'esecuzione delle opere

Il tempo massimo prescritto per l'attuazione completa della presente convenzione risulta fissato in anni 5 decorrenti dalla firma del presente atto.

Il rilascio di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo per unità immobiliari, facenti parti del fabbricato a carattere commerciale, successivi al collaudo delle opere di urbanizzazione, sono subordinate all'impegno

all'eventuale ripristino di danni alle opere stesse, garantito da specifica ed adeguata fideiussione.

Art. 7 - Collaudo delle opere

Il collaudo delle opere avverrà nelle forme previste dal D.Lgs.50/2016.

Entro 30 giorni dal ricevimento mediante PEC della comunicazione di ultimazione dei lavori da parte della Proprietà, l'Ufficio Tecnico Comunale inizierà le operazioni di collaudo procedendo all'accertamento della perfetta e regolare esecuzione delle opere.

Alla suddetta comunicazione la Proprietà dovrà allegare il certificato redatto dal Direttore dei Lavori attestante la conformità delle opere al progetto approvato e la regolare esecuzione delle opere, completo di tutti gli accertamenti di laboratorio effettuati e delle necessarie certificazioni delle imprese esecutrici e degli Enti gestori dei servizi pubblici.

Solo se tutti i lavori previsti saranno stati realizzati in conformità a quanto stabilito dalla presente convenzione e dagli elaborati progettuali esecutivi allegati al Permesso di Costruire, l'Ufficio Tecnico comunale rilascerà il certificato di collaudo entro i successivi 60 giorni.

Nel caso si riscontrassero delle difformità o manchevolezze il Comune potrà richiedere, dietro semplice comunicazione scritta, che la Proprietà provveda, entro un congruo termine assegnato dal Comune, alla sistemazione conformemente alle disposizioni del presente atto.

Art. 8 – Cessione delle aree e delle opere di Urbanizzazione

La "Proprietà" si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Santa Croce

sull'Arno (PI), le aree previste nel Piano Attuativo comprensive delle opere di urbanizzazione primaria che su tali aree insistono entro il termine di 5 anni dalla stipula del presente Atto, successivamente al collaudo di cui all'art.7.

A tal fine la Proprietà provvederà direttamente ed a sue spese al frazionamento e al passaggio di proprietà delle aree che dovranno essere cedute al Comune quali individuate nella Tavola n.9 del Piano Attuativo.

Nel caso di mancato adempimento dell'obbligo di cessione, il Comune potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alla quale la Proprietà rinuncia essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione, che a tal fine, costituisce dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni.

Al momento della cessione la Proprietà dovrà garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

Fino a quando ciò non sia avvenuto, la Proprietà si obbliga:

- a) Ad assicurare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e servizi di cui sopra,
- b) A collocare agli imbocchi delle strade, tenute aperte, targhe con l'indicazione "strada privata".

Per la restante parte delle aree interne al Piano Attuativo non oggetto di cessione all'A.C. così come individuate nella Tavola n.5, nonché gli impianti e

tutti i servizi (fognature, rete idrica, rete di distribuzione del gas, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato ad uso pubblico), la "Proprietà", con il presente atto, si impegna a garantire l'uso pubblico delle stesse aree mentre resterà la titolarità della proprietà in capo al privato con oneri di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, a completo proprio carico.

A tal proposito è fatto obbligo di costituire un condominio tra tutte le Unità Immobiliari che costituiscono l'edificio a carattere commerciale e di nominare un amministratore professionista per la sua gestione e manutenzione a norma di Legge.

Per dette opere, in luogo dell'atto d'obbligo menzionato in premessa, la Proprietà si impegna a far trascrivere tutti gli obblighi, sopra detti, nei rogiti dei suoi aventi causa e conseguentemente nei regolamenti condominiali.

Le attestazioni di agibilità delle Unità Immobiliari previste all'interno del Piano Attuativo potranno essere presentate al Comune solo dopo la redazione del collaudo dell'Ufficio Tecnico comunale e l'avvenuta cessione delle aree previste nel Piano Attuativo all'Amministrazione Comunale ed al completamento delle opere sulle aree private ad uso pubblico.

Art. 9 - Garanzie

La Proprietà, in relazione al disposto dell'articolo 121 della l.r. 65/2014 e successive modificazioni, ha costituito a favore del Comune, a titolo di cauzione, idonea garanzia finanziaria a mezzo di polizza fidejussoria n.rilasciata in data da..... per un importo di €pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione da

realizzare all'interno del P. A. stimato nel computo metrico del progetto allegato alla presente Convenzione.

La garanzia finanziaria verrà svincolata col rilascio del certificato di collaudo di cui all'art.7 e l'avvenuta cessione delle aree previste nel Piano Attuativo all'Amministrazione Comunale.

Art. 10 - Aumento dei costi in corso d'opera

I prezzi applicati nel computo metrico estimativo non potranno essere soggetti a revisione.

In caso di aumenti dei costi dell'esecuzione opere, qualora la cauzione prestata non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere al cui costo sono riferite, il Comune potrà chiedere un'integrazione della cauzione in ragione dell'aggiornamento dei costi.

Art. 11 - Inadempienze della Proprietà Privata

Qualora la Proprietà, o suoi successori o aventi causa, non provveda al completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti nei termini di cui alla presente convenzione, o le opere risultino al collaudo non realizzate a perfetta regola d'arte, il Comune, previa formale messa in mora degli stessi con preavviso non inferiore a tre mesi, si rivarrà sulle fidejussioni predette introitandone la quota necessaria alla esecuzione d'ufficio delle opere non completate, salvo comunque ogni ulteriore risarcimento del danno.

Art. 12 - Manutenzione delle opere ed uso delle aree

L'efficienza e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a parcheggio e verde privato ad uso pubblico dovranno essere assicurate dalla Proprietà o

dai loro aventi causa.

Art. 14 - Modalità di scomputo

La realizzazione diretta delle opere per la realizzazione di aree a parcheggio e verde pubblico avviene a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dalla Proprietà per l'edificazione dei terreni inclusi nel P.A.

La Proprietà, o i propri successori o aventi causa, si impegna a realizzare in ogni caso tutte le opere previste dal progetto di cui al precedente art. 4, anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Art. 15 - Alienazione dei terreni compresi nel P.A.

Qualora la Proprietà proceda all'alienazione delle aree edificabili dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune.

Nel caso di alienazione dell'intera area di cui al P.A., l'acquirente (o gli acquirenti) subentrerà (subentreranno) in toto negli obblighi assunti dalla Proprietà richiedente, e ad esse si sostituirà (sostituiranno) completamente sollevando così la Proprietà da ogni obbligo derivante dalla presente convenzione, purché ciò risulti espressamente indicato nell'atto pubblico di trasferimento, a cui dovrà essere allegata copia della presente convenzione, che dovrà essere trasmessa al Comune unitamente all'istanza di subentro.

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nella presente convenzione sono nulli.

Detta nullità potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro abbia

interesse e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

Art. 16 - Alienazione di edificio o parti di esso

Gli obblighi e gli impegni previsti dalla presente convenzione dovranno essere espressamente richiamati negli atti di vendita delle Unità Immobiliari facenti parte dell'edificio a carattere commerciale.

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nella presente convenzione sono nulli.

Detta nullità potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

Art. 17 - Ulteriori obblighi per l'attuazione del P. A.

La Proprietà si obbliga, per sé e per i loro aventi diritto, nei confronti del Comune, all'attuazione dei seguenti impegni di natura tecnica e ambientale:

a) *Acqua*. Al fine di evitare possibili sversamenti nelle falde acquifere, eventuali pozzi artesiani presenti all'interno del comparto dovranno essere disattivati e chiusi ermeticamente mediante adeguati accorgimenti tecnici (in particolare la cementazione dei primi 15 metri dal piano di campagna), con possibilità di riutilizzo per usi civili (irrigazione aree verdi) previa verifica della rispondenza alle norme tecniche di costruzione;

b) *Suolo e sottosuolo*. Sull'intero comparto d'intervento dovrà essere garantita la permeabilità dei suoli per almeno il 25% della loro superficie;

c) *Flora e fauna*. Deve essere previsto l'aumento della permeabilità dei suoli e la realizzazione di aree a verde alberato con specie autoctone e a foglia caduca,

al fine di contribuire, seppure parzialmente, all'insediamento di ulteriori specie animali favorendo la biodiversità faunistica;

Art. 18 - Richiamo alle normative e legislazioni vigenti

Per quanto espressamente non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle norme di legge ed ai regolamenti vigenti in materia ed in particolare al Regolamento Edilizio e al Regolamento Urbanistico del Comune.

Art. 20 - Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della proprietaria.

Questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, occupa pagine e quanto fin qui della presente per n. ... fogli.

Letto, firmato e sottoscritto