

BOZZA DI CONVENZIONE PER L'URBANIZZAZIONE E LA LOTTIZZAZIONE DEI TERRENI SITI IN MONSUMMANO TERME, STABILIMENTO TERMALE GROTTA GIUSTI

L'anno duemilasedici (2016), il giorno _____ del mese di _____

Tra :

Il **COMUNE DI MONSUMMANO TERME**, con sede in Piazza IV Novembre n°75/h, P.Iva 00363790478 e C.F. 81004760476, nella persona del Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, _____ nato a _____, in seguito denominato "Comune"

La società **CASTELLO SGR S.p.A. FONDO COSIMO I**, con sede in _____
_____ iscritta al Registro delle _____, in persona del legale rappresentante dott.
_____ nato a _____, di seguito denominata "Lottizzante"

Premesso:

- a) Che il Lottizzante è proprietaria in Comune di Monsummano Terme di un complesso di aree e fabbricati aventi accesso dalla Via Grotta Giusti n°1411, catastalmente contraddistinto, al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme (PT) al Foglio 10, mappali 137 - 138 - 142 - 160 - 171 - 224 - 400 - 404 - 455 - 456 - 457 - 472 - 475 - 479 - 484 - 487 - 499 - 504 - 505 - 506 - 507 e 508, pervenuti alla Lottizzante con atto di apporto del 28/12/2007 stipulato dal Notaio Carlo Marchetti con numero di repertorio n. 3599 e di raccolta n. 1860;
- b) Che la convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo adottato con Delibera Consiliare n°30 del 10.06.2003 ed approvato Delibera Consiliare n°58 del 29.09.2003 relativo alle suddette aree è decaduta per decorrenza dei termini in data 05.03.2014;
- c) Che il Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme, approvato con delibera del Consiglio Comunale n°10 del 05.03.2015, ricomprende dette aree come ambito F6.1 "Grotta Giusti – comparto A" per una superficie complessiva di mq 70.115;
- d) Che per effetto delle predette previsioni urbanistiche il volume complessivo realizzabile all'interno dell'ambito F6.1 è pari a mc 80.000;
- e) Che in data 04/11/2016 il Lottizzante ha riproposto al Comune di Monsummano Terme un nuovo Piano, con variazioni rispetto al precedente Piano di Lottizzazione, relativo all'area di cui al punto a).
- f) Che il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di Lottizzazione e la bozza della presente convenzione con delibera n. _____ del _____;

- g) Che il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Lottizzazione e la bozza della presente convenzione con delibera n. _____ del _____;
- h) Che il Lottizzante dichiara di essere in grado di assumersi tutti gli impegni e le obbligazioni previsti dalla convenzione, nonché di quanto riportato negli elaborati tecnici e normativi facenti parte del progetto urbanistico.

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante della presente convenzione,

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue.

Art. 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto e vengono espressamente accettate dalle parti.

Art. 2

La presente convenzione è parte integrante e sostanziale del piano di lottizzazione costituito altresì dai seguenti elaborati:

- Tavola n°01 - Planimetria catastale
- Tavola n°02 - Stralcio Regolamento Urbanistico
- Tavola n°03 - Vincoli
- Tavola n°04 - Aerofoto
- Tavola n°05 - Planimetria generale con rilievo fotografico
- Tavola n°06 - Pianta piano interrato
- Tavola n°07 - Pianta piano terra
- Tavola n°08 - Pianta piano primo e secondo
- Tavola n°09 - Pianta piano terzo, quarto e copertura
- Tavola n°10 - Sezioni – Situazione attuale
- Tavola n°11 - Planimetria generale - Situazione di progetto
- Tavola n°12 - Planimetria generale – Dati tecnici
- Tavola n°13 - Estratto mappa catastale - Aree da cedere
- Tavola n°14 - Opere di urbanizzazione - Planimetria
- Tavola n°15 - Opere di urbanizzazione - Particolari
- Tavola n°16 - Fotoinserimento

La lottizzante dichiara di essere a piena ed esatta conoscenza dei suddetti elaborati, redatti da professionisti di propria fiducia.

Art. 3

La Lottizzante si obbliga a dare esecuzione al piano di lottizzazione di cui all'articolo precedente nell'osservanza della presente convenzione, delle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, nonché delle leggi dello Stato e della Regione.

Il piano di lottizzazione è caratterizzato dai seguenti dati quantitativi:

- superficie territoriale: mq 70.115
- volume complessivo realizzabile: mc 80.000
- volume complessivo esistente: mc 36.458
- volume complessivo in progetto: mc 19.413
- destinazione d'uso in progetto: attrezzature sanitarie e ricettive
- superficie a standard minima richiesta dall'articolo 112 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico: mq 14.023

Art. 4

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione previsti dal Piano di Lottizzazione di cui in premessa avverranno previo rilascio, da parte del Comune, dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente al momento del rilascio.

L'assenso su ciascun intervento sarà subordinato al preventivo o contestuale rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione.

Art. 5

La durata di efficacia del Piano di Lottizzazione indicato in premessa, decorrente dalla stipula della presente convenzione, è fissata in anni 10 (dieci).

L'attuazione del Piano potrà avvenire, a cura del Lottizzante, attraverso più stralci funzionali, purché entro i limiti di efficacia del Piano stesso.

Art. 6

Il Lottizzante si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di Lottizzazione, assumendo a proprio totale carico le spese necessarie per tale esecuzione.

Lo stesso Lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Monsummano Terme le aree su cui insistono dette opere di urbanizzazione, individuate sull'elaborato grafico Tavola n°13 - Planimetria catastale - aree da cedere.

Le opere di urbanizzazione previste sono le seguenti:

- aree a verde: 8.500 mq
- giardini attrezzati: 1.976 mq
- viabilità e strade: 2.355 mq
- parcheggi: 1.245 mq

Le parti si danno atto che parte della viabilità delle opere di urbanizzazione indicata in progetto e corrispondente alla Via delle Terme è già stata realizzata e regolarmente collaudata e sarà ceduta al Comune di Monsummano Terme in conformità a quanto previsto dal presente articolo.

Si prende atto che una quota delle suddette superfici corrispondente a 2.272 mq risulta già realizzata e collaudata a seguito del Piano Attuativo approvato Delibera Consiliare n°58 del 29.09.2003 citato in premessa.

Art. 7

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto il controllo del Comune di Monsummano Terme sulla base dei relativi progetti esecutivi, dei relativi capitolati descrittivi e dei computi relativi ai costi presunti delle opere.

Il collaudo **tecnico amministrativo e contabile** verrà eseguito a cura del Comune ed a spese del Lottizzante, **attraverso tecnico abilitato da scegliere attraverso una terna da sottoporre al comune**, entro sei mesi dal compimento delle opere anche per più stralci funzionali come previsto dall'articolo 5.

L'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà risultare da apposito certificato rilasciato a cura del Comune a seguito del collaudo e su richiesta degli interessati.

Art. 8

Il costo delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione indicato in premessa è stato stimato in euro 585.112,84 (cinquecentottantacinquemilacentododici/84) così come indicato nel computo metrico estimativo di massima allegato al presente atto.

A garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione il lottizzante presenta contestualmente alla stipula del presente atto idonea polizza fideiussoria di primaria agenzia assicurativa per una somma pari all'importo di tutte le opere di urbanizzazione da realizzare.

Nel caso di collaudi parziali di opere di urbanizzazione realizzate per stralci funzionali, su richiesta del lottizzante, sarà autorizzato lo svincolo di una quota della garanzia fideiussoria pari all'importo corrispondente a quello delle opere realizzate.

Art. 9

Qualora il Lottizzante proceda all'alienazione degli immobili ricompresi nel Piano di Lottizzazione in premessa, il medesimo è tenuto a trasferire al soggetto acquirente tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione, comunicando tale trasferimento all'amministrazione comunale.

Art. 10

In caso di inadempienza del lottizzante negli impegni previsti nella presente convenzione il Comune potrà subentrare al lottizzante medesimo nell'esecuzione, completamento o adeguamento delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 6.

Art. 11

Eventuali varianti che modifichino, anche in parte, l'impianto urbanistico degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione citato in premessa, dovrà essere autorizzato dal Comune nei tempi e nelle modalità previste dalla Legge.

Art. 12

Al momento del rilascio dei titoli abilitativi di cui all'articolo 4, il Comune provvederà a determinare sulla base dei criteri vigenti al momento del rilascio, gli importi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti in forza degli interventi proposti.

L'importo delle opere di urbanizzazione in progetto, comprensivo della quota corrispondente alla strada già realizzata (Via delle Terme), verrà scomputato dall'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria determinati come indicato nel paragrafo precedente.

Art. 12

Fino all'avvenuta cessione al Comune delle aree ove insistono le opere di urbanizzazione in progetto, la pulizia e manutenzione di dette aree resta a carico del Lottizzante e suoi aventi causa, con esonero del Comune da ogni onere e spesa di cui sopra, nonché da ogni responsabilità al riguardo, restando tenuti la Lottizzante e i suoi aventi causa a sollevare e manlevare il Comune stesso da ogni pretesa relativa.

Fermo restando l'esonero da responsabilità, il Comune avrà la facoltà di ordinare alla Lottizzante e suoi aventi causa l'esecuzione dei lavori manutentivi o conservativi necessari per la sicurezza del pubblico e la tutela dell'ambiente, nonché la facoltà di sostituirsi alla Lottizzante stessa o dei suoi aventi causa, in caso di inottemperanza, nell'esecuzione dei lavori, salvo rivalsa sui medesimi delle spese sostenute.

Art. 13

Le spese afferenti la stipula, la registrazione e la trascrizione degli atti di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune sono a carico del Lottizzante o dei suoi aventi causa.

Art. 14

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del D.P.R. 3880/2001 e successive modifiche ed integrazioni le parti dichiarano che i terreni in oggetto hanno la destinazione urbanistica indicata sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune ed allegato al presente atto.

Art. 15

Per quanto non contemplato nella presente convenzione viene fatto specifico rimando alle disposizioni di legge ed ai provvedimenti già citati in premessa nonché al Regolamento Edilizio ed al Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme.

Le controversie che dovessero insorgere dalla interpretazione e dall'esecuzione del presente atto, saranno devolute ad un Collegio arbitrale composto da tre membri, di cui due designati rispettivamente uno dal Comune e uno dalla Lottizzante, e il terzo arbitro designato dai due arbitri già designati dalle Parti.

In caso di mancato accordo tra i due arbitri, il terzo membro del Collegio verrà designato dal Presidente del Tribunale di Pistoia su richiesta di una delle Parti.

Il collegio decide le controversie secondo diritto e potrà altresì statuire sulle spese originate dalle liti, ivi compresi i compensi degli Arbitri.

Per il Comune

Per il Lottizzante
