

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO CON CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO. APPROVAZIONE SCHEMA DI PERMUTA DI AREE E CONVENZIONE TRA IL COMUNE ED IL SOGGETTO ATTUATORE.

Il giorno _____ del mese _____ dell'anno _____ presso _____

tra

Il Sindaco _____, nato a _____ il _____ (codice fiscale _____), domiciliato per la sua carica in _____, giusta la delega sindacale _____

e

la società **Immobiliare Giovanna srl** con sede _____, via _____, P.IVA n. _____, legalmente rappresentata dall'Amministratore Unico, Sig.ra _____, nata a _____ e domiciliata per la carica presso la sede della società, di seguito denominata anche soggetto privato o soggetto proponente o soggetto attuatore

PREMESSA

Con l'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico, l'amministrazione comunale ha evidenziato l'obiettivo di realizzare un intervento urbanistico di ampio respiro nella frazione di Cintolese e nelle aree immediatamente adiacenti, con ridisegno e riqualificazione urbanistica della zona, la ricollocazione dei servizi con il potenziamento delle dotazioni ivi presenti, il tutto nel quadro di uno sviluppo organico e coerente dell'area interessata;

Fra gli intenti primari dell'amministrazione comunale vi è infatti la realizzazione di una nuova piazza di supporto alla realizzazione della nuova chiesa, il miglioramento della viabilità esistente mediante sua ricollocazione e congiungimento con la Variante S.R. 436 del Fossetto, ed infine la nuova collocazione del campo sportivo esistente, considerando che nell'area ove originariamente era collocato verrà realizzato l'ampliamento della struttura di vendita già presente in località Cintolese;

- Il Regolamento Urbanistico nella sua stesura attuale prevede, per l'area di che trattasi, una scheda – norma “RU3 – Cintolese. Area centrale: scuole, servizi e zona commerciale” che prevede un incremento della SUL, raggiungendo un complessivo dato sull'area pari a 8700 mq (comprensivi della SUL esistente e degli edifici scolastici), condizionando l'intervento a:

- a) realizzazione del collegamento viario e delle due rotatorie su via Romani e su via Francesca, previa messa a disposizione da parte del Comune delle aree esterne al perimetro dell'area di intervento e/o di quelle interne allo stesso perimetro dell'area di intervento non aderenti al piano attuativo ma necessarie alla realizzazione;
 - b) demolizione dell'edificio già ad uso abitazione e laboratorio posto a nord dell'edificio delle Poste;
 - c) riordino del fronte sulla via Francesca mediante un intervento di arredo urbano (verde, percorsi pedonali e ciclabili, area di sosta) lungo la strada ed in continuità con la sistemazione della piazza della Chiesa, limitatamente alla parte compresa all'interno della zona RU3;
 - d) di un parcheggio pubblico in fregio alla scuola materna;
 - e) La scheda – norma prevede inoltre che la superficie destinata a parcheggi pubblici debba in ogni caso soddisfare i parametri di cui all'art.16 delle N.T.A. allegate al R.U., calcolati per la scuola elementare al 50%, e che la quota di parcheggi pubblici eventualmente eccedente tali parametri possa essere destinata a parcheggi per la sosta di relazione;
- ^ Fra gli intenti primari dell'amministrazione comunale vi è infatti la realizzazione di una nuova piazza di supporto alla realizzazione della nuova chiesa, il miglioramento della viabilità esistente mediante sua ricollocazione e congiungimento con la Variante S.R. 436 del Fossetto, ed infine la nuova collocazione del campo sportivo esistente, considerando che nell'area ove originariamente era collocato verrà realizzato l'ampliamento della struttura di vendita già presente in località Cintoiese;
- ^ il soggetto privato (“Immobiliare Giovanna S.r.l.”), proprietaria, tra l'altro, dell'esistente complesso commerciale in condizioni di limitata funzionalità in relazione al futuro assetto urbanistico del comparto, ha interesse a potenziare le dotazioni di servizio dell'abitato, con particolare riferimento alle dotazioni commerciali, con previsione di una diversa allocazione che miri a garantire un adeguato sviluppo dell'intero territorio di Cintoiese;
- Tale operazione urbanistica è stata oggetto di sottoscrizione di protocollo d'intesa fra il soggetto privato ed il Comune, avvenuta in data 10/06/2014 rep. n. 525., in una logica d'interazione positiva fra pubblico e privato, che si è concretizzata nella seguente modalità attuativa:
 - cessione di aree private al Comune per la realizzazione del nuovo campo sportivo mq.16.729, area individuata catastalmente al foglio di mappa n. 29 mappali n. 765 –761 – 570 – 960;
 - cessione delle aree private per la realizzazione della nuova Chiesa e della piazza mq. 2.146, aree individuate catastalmente al foglio di mappa n.23 mappali n. 1500 – 1499 – 1502;

- cessione di aree pubbliche al soggetto privato per la realizzazione del nuovo Parco Commerciale assimilabile a una Grande Struttura di Vendita in forma di strutture aggregate, aree individuate al catasto terreni del Comune di Monsummano Terme, nella maggior consistenza, al foglio di mappa 29, mappale 278, di superficie catastale pari a mq 11.653, e, al catasto fabbricati, per l'intero, al foglio di mappa n. 29 mappale 278, sub 4, categoria D/6, rendita euro 4.480,00;

- La società "Immobiliare Giovanna S.r.l." in data 14/07/2015 prot. n. 12392 presentava una proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata relativo al "RU3 Cintolese. Area centrale: scuole, servizi e zona commerciale" con contestuale variante sia al Piano Strutturale che al Regolamento Urbanistico su un'area rappresentata al catasto terreni sul foglio di mappa 29 dai mappali o porzioni di essi nn. 523 – 259 – 519 – 520 – 528 – 530 – 116 - 258, A mentre al catasto fabbricati dai mappali o porzioni di essi nn. 104 – 105 – 490 – 278 – 945 – 106 – 115 – 516 – 922, in parte e per il maggior valore di consistenza, già di proprietà Immobiliare Giovanna s.r.l., dove l'intervento proposto prevede un complesso intervento di riqualificazione urbanistica e sviluppo di Cintolese con la realizzazione del nuovo Parco Commerciale assimilabile a una Grande Struttura di Vendita in forma di strutture aggregate, di una nuova viabilità di collegamento tra la via Francesca via Sereno Romani e la Variante del Fossetto, nonché con la realizzazione di parcheggi pubblici e di aree a verde pubblico.

- Il Piano Attuativo in questione è stato redatto da:
 - ñ relativamente al piano attuativo ed alle varianti al P.S. ed al R.U., dallo Studio "Spampani – Maddaloni & Associati", con sede a Pistoia in Via N. Tommaseo n. 27/3, nelle persone dell'Ing. Nardi Alessandro, Geom. Luca Spampani, Dott. Francesco Leporatti, Ing. Anita Agostini;
 - ñ relativamente al progetto delle opere di urbanizzazione, dallo Studio "D.R.E.A.M. Italia", con sede a Pistoia in Via E. Bindi n. 14, delle persone dell'Ing. Simone Galardini e dell'Ing. Sara Gelli;
 - ñ relativamente alle indagini geologiche dal Dott. Sandro Pulcini, con studio a Pistoia in Via L. Ghiberti n. 2/b.

- risulta costituito dai seguenti elaborati:

Relazione generale.

Variante al P.S.

ñ Stato originario, modificato e sovrapposto, relativo all'art. 60 della disciplina del piano.

Variante al R.U.

- ñ Variante al R.U. approvato con deliberazione C.C. n. 10/2015 (estratto di Tav. 2.5: attuale – modificato; scheda norma attuale – modificato – sovrapposto);
- ñ Relazione tecnico – specialistica. Variazione alla viabilità di progetto: dimensionamento rotatoria;
- ñ Tavola Unica relativa alla modifica della rotatoria nella zona Poste. Verifica tecnica di rispetto della normativa
- ñ Modulo n. 4 – Certificazione dell'esenzione dall'effettuazione di nuove indagini geologiche, ai sensi dell'art. 5, comma 2, regolamento n. 53/R.

Piano attuativo

- ñ Relazione illustrativa
- ñ Nota illustrativa relativa agli aspetti di riqualificazione urbana, riprogettazione del margine urbano e degli spazi a verde
- ñ Norme tecniche di attuazione
- ñ Documentazione fotografica
- ñ Tav. 1 quinquies – Estratto catastale e di R.U. e piano particellare
- ñ Tav. 2 quinquies – Piano quotato – quote di livello
- ñ Tav. 3 quinquies – Planimetria con individuazione delle aree destinate all'edificazione ed alle opere di urbanizzazione – Tabella di verifica standard
- ñ Tav. 4a quinquies – Individuazione su base catastale delle aree RU3 – Variante – soggette a cessione al Comune di Monsummano Terme
- ñ Tav. 4b quinquies – Individuazione su base catastale delle aree RU3 – Variante – da mettere a disposizione da parte del Comune di Monsummano Terme
- ñ Tav. 4c quinquies – Individuazione su base catastale delle aree RU3 – Variante – comunali da cedere al soggetto attuatore
- ñ Tav. 5 quinquies – Progetto planivolumetrico
- ñ Tav. 6 quinquies – Profili regolatori
- ñ Tav. 7 quinquies – Il verde urbano ed il rapporto con le preesistenze – Simulazioni dell'intervento
- ñ Tav. OOUU 01 – Progetto preliminare fognatura acque bianche
- ñ Tav. OOUU 02 – Progetto preliminare viabilità
- ñ Relazione illustrativa OOUU parte pubblica
- ñ Computo metrico OOUU parte pubblica
- ñ Relazione geologica
- ñ Relazione di stima.

ñ Schema di convenzione /atto di permuta

- che detto piano Attuativo è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n..... del
- che dopo la pubblicazione nelle forme di legge il suddetto progetto di piano Attuativo è stato approvato con delibera consiliare n..... del.....;

PREMESSO CIO'

tra le parti indicate in epigrafe, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e vengono espressamente accettate dalle parti.

ART. 2)

La Società Immobiliare Giovanna srl si impegna a cedere, per tramite di permuta, al Comune di Monsummano Terme che, come sopra rappresentato, a tale titolo si impegna ad accettare ed acquistare, la proprietà dell'aree scoperte site nel comune di Monsummano Terme e precisamente:

- a) foglio di mappa n. 29 mappali n. 765 – 761 – 570 – 960 per una superficie catastale complessiva di mq.16.729 per la realizzazione del nuovo campo sportivo;
- b) foglio di mappa n.23 mappali n. 1500 – 1499 – 1502, per una superficie complessiva di mq. 2.146, per la realizzazione della nuova Chiesa e della Piazza.

Dette aree , di cui Immobiliare Giovanna dovrà essere formalmente proprietaria al momento della stipula della convenzione, verranno cedute libere da oneri e/o gravami, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, precisando anche che la particella foglio 29, mappale 761, è gravata in piccola parte da servitù di passo a favore di terzi, come da atto ai rogiti notaio _____ del ____ rep. _____ trascritto a _____ il_____.

ART. 3 - Per parte sua il Comune di Monsummano Terme , come sopra rappresentato, si impegna a cedere allo stesso titolo di permuta all'Immobiliare Giovanna srl, che, come sopra rappresentati, si impegnano ad accettare la proprietà dell'area e precisamente:

- area individuata al catasto terreni al foglio di mappa 29, mappale 278, di mq 11.653, al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 29 mappale 278, sub 4, categoria D/6, rendita euro 4.480,00 per la realizzazione dell'intervento previsto dal piano attuativo.

A questi fini l'area sopradescritta dovrà essere ceduta libera da oneri e/o gravami e/o diritti di terzi, a qualunque e qualsiasi titolo, che possano, in qualsivoglia modo, precludere, in tutto o in parte la realizzazione del prefigurato intervento previsto dal Piano Attuativo.

Per tale ragione l'Amministrazione Comunale si obbliga ad attivare senza indugio le eventuali procedure necessarie a liberare, ad acquisire e a consegnare alla parte proponente le eventuali aree di proprietà o oggetto di diritti di terzi, necessarie sia alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, comprese nel piano attuativo, sia alla realizzazione dell'intervento previsto dal Piano Attuativo, entro e non oltre 60 gg successivi al rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come previsto al successivo art. 10, per consentirne la corretta esecuzione da parte del proponente.

ART. - 4 - Le aree cedute sono individuate rispettivamente, con colorazione_____, quelle cedute da Immobiliare Giovanna srl e, con colorazione____, quelle cedute dal Comune, nella planimetria che, previo esame ed approvazione delle parti e sottoscrizione delle stesse, vengono allegate al presente atto per farne parte integrante e sostanziale

ART. - 5 - le parti , come sopra rappresentate, prendono atto che:

a) Le aree che verranno cedute dall'Amministrazione comunale a favore di Immobiliare Giovanna srl, soggetto proponente, descritte al precedente art. 3, identificate al catasto terreni al foglio di mappa 29, mappale 278, di mq 11.653, al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 29 mappale 278, sub 4, categoria D/6, rendita euro 4.480,00, hanno un valore economico pari a € 1.150.000,00 (deliberazione C.C. n.7 del 07/02/2017 piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2017);

b) le aree che verranno cedute da Immobiliare Giovanna srl, soggetto proponente, a favore del Comune, descritte al precedente art. 2 , lettera b), per la realizzazione della chiesa e della piazza, e le aree descritte al precedente art. 2, lettera a), per la realizzazione del nuovo campo sportivo, hanno complessivamente un valore economico pari a € 930.000,00 (valore determinato, richiamando la deliberazione G.C. n.47 del 31/03/2016 aree edificabili ai fini IMU relativamente all'anno 2016, nell'allegato al piano attuativo.

c) che la permuta avverrà contestualmente alla stipula dell'atto di convenzione con il successivo pagamento da parte del soggetto proponente nei confronti del comune di un conguaglio economico pari a € 500.000; detto importo, che verrà corrisposto al momento della consegna delle aree di cui all'art. 3 dall'Amministrazione comunale al soggetto proponente, è determinato dal fatto che a fronte di una cessione da parte del comune di Monsummano Terme delle aree rappresentate al presente art. 5, lettera a) per valore economico pari a € 1.150.000,00, il comune medesimo acquisirà

vantaggiosamente le aree richiamate al presente art. 5, lettera b), complessivamente di valore economico pari a € 930.000,00, e dal fatto che la proponente intende corrispondere, con tale conguaglio, un parziale contributo ai fini della realizzazione del campo sportivo;

d) che l'attuale campo sportivo di proprietà del comune potrà essere nella disponibilità del soggetto attuatore solamente alla data disciplinata al precedente art. 3.

ART. 6) Gli interventi di nuova costruzione e, comunque, di trasformazione edilizia previsti dal piano di cui in premessa avverranno previo rilascio, da parte del Comune, dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente al momento del rilascio, ferme restando le previsioni di cui alla presente convenzione e al piano attuativo medesimo. L'assenso su ciascun intervento edilizio sarà peraltro subordinato al preventivo o contestuale rilascio di altro titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che verranno di volta in volta indicate fra quelle previste dal Piano.

ART. 7) La durata dell'efficacia del Piano Attuativo indicato in premessa è fissata in anni 10 (dieci) dalla stipula della presente convenzione.

L'attuazione del Piano stesso potrà avvenire, a cura del soggetto Attuatore in tre stralci funzionali indicati nell'apposita tavola n.3 allegata, entro i limiti di efficacia del Piano:

1° e 2° stralcio prima della dichiarazione di abitabilità della nuova costruzione relativa alla grande struttura di vendita;

3° entro 5 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 8) Il soggetto attuatore, come sopra rappresentato, si impegna:

a) ad eseguire le opere di urbanizzazione previste dal piano complete e funzionanti in ogni aspetto, assumendo a proprio totale carico le spese necessarie per tale esecuzione che ammontano a € come da computo metrico allegato, indipendentemente dall'eventuale diverso importo di aggiudicazione dei lavori;

b) a cedere gratuitamente al Comune di Monsummano Terme le aree su cui dette opere insistono.

Le opere di urbanizzazione stesse consistono:

- nella realizzazione di un'area destinata a parcheggio;
- realizzazione di una nuova viabilità' di collegamento tra la via Francesca e via Sereno Romani;
- realizzazione della rotonda posta tra la via Francesca e la nuova viabilità;

Per una più esatta identificazione, le opere di urbanizzazione da realizzare risultano dagli elaborati grafici e dal computo metrico che si allegano al presente atto sotto le lettere _____

omessane la lettura per dispensa avutane dai componenti;

In conformità a quanto previsto dal Piano Attuativo approvato, le aree su cui devono essere eseguite

le OPERE DI URBANIZZAZIONE sono suddivise, nella Tavola che viene allegata al presente atto sotto la lettera "...", fra quelle di cui è prevista la cessione al COMUNE e quelle di cui è previsto il solo asservimento ad uso pubblico:

ART. 9) Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto il controllo del Settore Front-Office U.O.C. Lavori Pubblici del Comune di Monsummano Terme, previo conseguimento di idoneo titolo edilizio che verrà rilasciato dal Comune di Monsummano Terme sulla base dei relativi progetti esecutivi, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive, nonché i computi relativi ai costi presunti delle singole opere.

Detto controllo sarà effettuato mediante sorveglianza in corso d'opera e mediante verifica delle opere per un periodo di un anno a decorrere dal compimento dei lavori, onde accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

In particolare, le opere interessanti i gestori dei servizi in rete saranno eseguite secondo le disposizioni anche da questi impartite.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese della società attuatrice.

L'Amministrazione comunale, ferma restando la disciplina dell'autocollaudato, si impegna ad approvare gli atti di collaudo di ciascun stralcio funzionale entro e non oltre sessanta giorni dall'avviso della relativa ultimazione, avviso che dovrà essere comunicato dal attuatore a mezzo di lettera raccomandata o pec.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere completata, come previsto all'art. 7. Si precisa che l'abitabilità potrà essere attestata, per singolo intervento anche parziale, come disciplinato agli art. 149 e 150 della L.R.T. 65/2014 e nel rispetto degli standard funzionali.

L'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà risultare da apposito certificato del Comune da rilasciarsi su richiesta degli interessati previo collaudo da eseguirsi con le modalità stabilite dal Settore Servizi Tecnici.

Nel caso di abitabilità parziale, dovrà essere certificata comunque l'esistenza ed il completamento delle opere previste per il relativo stralcio funzionale.

ART. 10) La domanda per il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento, così come previste dal Piano Attuativo e suoi elaborati grafici, di cui all'art. 8 che precede, dovrà essere presentata entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione, il titolo dovrà essere rilasciato nel rispetto dei termini di cui alla LRT 65/2014, e dovrà essere ritirato entro 120 giorni a far data dall'avvenuta ratifica della sua approvazione.

ART. 11) Le parti dichiarano che il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare in base al piano indicato in premessa ammonta complessivamente ad Euro 901.796,77 (novecentounomilasettecentonovantasei/77), così come indicato nel computo metrico sopra citato ed allegato al presente atto, indipendentemente dall'eventuale diverso importo dei lavori.

L'importo indicato nel computo metrico di che trattasi, pari a € 901.796,77 (novecentounomilasettecentonovantasei/77) sarà aggiornato con gli indici ISTAT per i prezzi al consumo, verificato che siano intercorsi oltre 6 mesi dall'avvenuta esecutività della delibera di approvazione. Tale importo risultante dall'aggiornamento sarà determinante ai fini della stipula della polizza fidejussoria a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Ai fini dell'aggiornamento dell'importo dovrà essere considerato l'arco temporale intercorrente fra la data dell'esecutività della delibera di approvazione del piano e la data di stipula della presente convenzione.

A garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione così come prevista dal Piano Attuativo di cui in premessa, il soggetto Attuatore presenterà, al momento della stipula della presente convenzione polizza fidejussoria emessa dalla Società _____ in data _____ n° _____ per una somma di Euro _____, pari all'importo di tutte le opere di urbanizzazione da realizzare, maggiorata del 30%.

Ad ultimazione, ed avvenuto collaudo favorevole, nei termini di cui all'art. 9 che precede, delle opere di urbanizzazione, sarà autorizzato lo svincolo della garanzia fidejussoria presentata per il rispettivo stralcio funzionale o nel caso di intervento totale, di una quota pari all'80% dell'importo prestato a garanzia, restando precisato fra le parti che il restante 20% sarà svincolato ad avvenuta cessione delle aree pubbliche al Comune, come disciplinato al successivo art. 17.

ART. 12) Qualora, scaduto il termine di efficacia del piano di cui in premessa, le opere di urbanizzazione ivi previste non fossero state ultimate, i soggetti Attuatori perderanno il diritto allo svincolo della garanzia fidejussoria, per un importo pari al costo delle opere di urbanizzazione non realizzate, così come quantificate nel computo metrico allegato al presente atto, maggiorato del 30%.

ART. 13) Qualora il soggetto attuatore e/o suoi aventi causa, procedano all'alienazione degli immobili ricompresi nel Piano di cui in premessa, i medesimi sono tenuti a trasferire al soggetto acquirente tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione, comunicando la cessione al Comune ai fini delle procedure formali per la sostituzione dell'obbligato nei confronti dell'Amministrazione

stessa.

Il soggetto attuatore e/o suoi aventi causa e, fatta salva la facoltà di cui al primo comma del presente articolo, non potranno cedere a terzi singole aree che il piano di cui in premessa destina ad uso pubblico (parcheggio, viabilità, etc.) ancorché le aree stesse non siano ancora state oggetto degli interventi di urbanizzazione.

In caso di inadempienza del soggetto attuatore e/o suoi aventi causa ai suddetti impegni, il Comune potrà subentrare al medesimo nell'esecuzione o nel completamento o nell'adeguamento delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6, rivalendosi per la spesa, sulle garanzie fidejussorie stipulate in conformità al presente atto.

ART. 14) Eventuali varianti essenziali che modifichino, in modo sostanziale, l'impianto urbanistico e tipologico degli interventi previsti dovranno essere autorizzate dal Comune, nei modi e nelle forme di legge.

Resta inteso che non sono da ritenersi essenziali nei termini che precedono, tra l'altro:

- le modifiche e/o varianti progettuali volte alla migliore distribuzione degli edifici all'interno del lotto di pertinenza;
- la variazione di modesti scostamenti dalle tavole del PA derivanti da approfondimenti in sede di progettazione le modifiche marginali al tracciato delle opere di urbanizzazione primaria esecutive delle opere pubbliche e/o private.

A questi fini, si precisa infatti che le sagome degli edifici e le aree private (verde, parcheggi, viabilità, ecc...) negli elaborati di PA son meramente indicative.

ART. 15) Al momento del rilascio di ogni titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi previsti dal piano di cui in premessa, che dovrà avvenire nel rispetto dei termini di cui alla LRT 65/2014 e di cui alla presente convenzione, il Comune di Monsummano Terme provvederà a determinare, sulla base della normativa e dei criteri vigenti a quel momento esclusivamente il contributo commisurato al costo di costruzione, qualora dovuto in forza della disciplina suddetta.

Stante l'obbligo assunto dal soggetto attuatore con il presente atto, di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione previste dal piano di cui in premessa, in cui sono previste opere di urbanizzazione a destinazione pubblica, così come definito dal Regolamento Urbanistico vigente, che in altri termini sarebbero a carico del Comune, ovvero che vi è una palese economicità per il Comune e garanzia dei tempi di esecuzione, si definisce fra le parti che gli oneri di urbanizzazione (primarie e secondarie) sono scomputati per una somma non superiore al valore delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore si sono impegnati con il presente atto a eseguire direttamente e che ammontano complessivamente ad €. _____, oneri che saranno scomputati in fase di rilascio

dei titoli abilitativi per la realizzazione e/o ristrutturazione degli edifici, fatto salvo il contributo costo di costruzione, se dovuto, così come disciplinato all'art. 191 comma 11 LRT 65/2014.

Si precisa che gli oneri concessori verranno determinati sui volumi/superfici dell'edificio o edifici che si intendono realizzare e/o modificare, secondo la normativa vigente al momento della loro determinazione.

Nell'accertata condizione che l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovessero superare l'importo delle opere di urbanizzazione, saranno dovuti per la parte eccedente.

Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione sugli edifici che si andranno a realizzare e/o ristrutturare all'interno del piano attuativo avranno luogo fino alla dichiarata abitabilità degli edifici stessi, successivamente saranno applicati gli oneri al momento vigenti, se dovuti.

ART. 16) Le aree in cessione e le opere di urbanizzazione su di esse eseguite verranno gratuitamente cedute dal soggetto attuatore al Comune alla data di avvenuto collaudo favorevole e approvazione dello stesso, come previsto al precedente art. 9.

La cessione di dette aree avverrà tramite atto pubblico.

Fino all'avvenuta cessione al Comune, nei termini di cui al presente articolo, delle aree ove insistono le opere di urbanizzazione primaria, l'efficienza e la manutenzione di queste opere dovrà essere assicurata dal soggetto attuatore o suoi aventi causa.

ART. 17) Le spese afferenti la registrazione e la trascrizione degli atti di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune o ad altri soggetti saranno a carico del soggetto Attuatore, mentre i relativi adempimenti saranno a cura del Comune o del destinatario di tali aree ed opere. Il soggetto Attuatore richiede fino da ora l'applicazione dei benefici fiscali di cui alle vigenti leggi, o comunque, di altri eventuali benefici più favorevoli.

Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto, da effettuarsi su richiesta del Comune ed a cura del medesimo, vengono assunte dal lottizzante che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle presenti leggi.

Il soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

ART. 18) Per quanto non contemplato nella presente convenzione, viene fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e ai provvedimenti già citati in premessa, e comunque applicabili in materia, nonché al Regolamento Edilizio e al Regolamento Urbanistico vigenti nel Comune di Monsummano Terme.

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione della presente convenzione, sarà competente in via esclusiva il Foro di Pistoia.

Nel caso di violazione delle norme contrattuali tutte del presente atto, sono richiamate oltre a quanto sopra previsto, le sanzioni discendenti dalle normative statali e regionali in materia urbanistica, al momento vigenti. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R n. 380 del 6 Giugno 2001, le Parti dichiarano che i terreni in oggetto hanno la destinazione urbanistica quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Monsummano Terme in data _____, che si allega al presente atto sotto il n. _____, certificato tuttora valido non essendo intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

LETTO FIRMATO SOTTOSCRITTO

p. Il Comune

p. il soggetto Attuatore

Il Notaio