

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (P.U.C.)** RELATIVO AI TERRENI POSTI IN SANTA LUCE, LOCALITA' PIEVE DI SANTA LUCE, VIA DEL LAGO DESTINATI ALL' "AMBITO AD USO PRODUTTIVO PIEVE DI SANTA LUCE DD3" DI CUI ALL'ART.80 N.T.A. P.O.C.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno Duemilaventuno il giorno ..... del mese di ..... negli uffici del Palazzo Comunale posto in Piazza della Rimembranza n. 19 in Santa Luce, avanti a me **dott.ssa Roberta Gignoni** Segretario del Comune di Santa Luce, in tale veste autorizzata a ricevere gli atti in forma pubblica amministrativa nell'interesse della civica Amministrazione, ai sensi dell'art. 97 comma 5 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 sono comparsi e, si sono personalmente costituiti i Signori:

- **arch. Dario Barabino**, nato a Livorno il 10.06.1964, domiciliato per la carica come appresso nella Sede Comunale in Piazza Rimembranza 19, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di incaricato della direzione dell'Area 3 Ufficio Tecnico - Manutentivo, autorizzato ad intervenire al presente atto in rappresentanza del Comune di Santa Luce, Piazza Rimembranza 19 codice fiscale n° 00345510507;

- **Sig. MARIO ROSARIO RIZZI**, nato a Napoli (NA) il 02/11/1956, residente a Castellina M.ma (PI) via prov.le del Commercio n. 17, codice fiscale RZZMRA56S02F839E, in qualità di legale rappresentante della ditta Flora S.r.l., di seguito denominato "Soggetto Attuatore";

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Segretario Comunale sono personalmente certo, premettono quanto segue:

**PREMESSO:**

- che il Soggetto Attuatore, come sopra rappresentato, è proprietario dei terreni posti in località PIEVE DI SANTA LUCE, via DEL LAGO, distinti al Catasto Terreni del Comune di Santa Luce al foglio n. 28, mappali n. 135-168-224;

- che il vigente Piano Operativo Comunale, classifica i suddetti terreni, in toto o in parte, in "AMBITO AD USO PRODUTTIVO PIEVE DI SANTA LUCE DD3", soggetto a Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata per la realizzazione di un intervento di edilizia ad uso produttivo e spazi da destinare a opere di verde pubblico;

- che la Tav. 2.1 del P.O.C. indica il perimetro delle suddette aree soggette a Progetto Unitario, per una superficie territoriale complessiva stimata di mq. 6.890;

- che con richiesta in data ....., prot. n. ....., il Soggetto Attuatore ha inoltrato al Comune una proposta di Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) relativo a detta area che prevede la realizzazione di interventi edilizio suddivisi temporalmente in due fasi operative: la prima fase, dove si rea-

lizzerà l'unità minima di intervento U.M.I.\_1 (sub-ambito ad uso distillatore) e l'U.M.I.\_3; una seconda fase, dove si realizzerà la U.M.I.\_2 (fabbricato uso stabilimento produttivo e pertinenze).

- che il progetto risulta conforme alla vigente disciplina urbanistica comunale e alle altre normative in materia edilizia;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ....., esecutiva, ai sensi dell'art. 121 della L.R.T. 54/2014 e ss.mm.ii. è stato approvato il Progetto Unitario e lo schema tipo della presente convenzione;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1 - Premesse**

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

#### **Art. 2 - Obblighi generali**

Il Soggetto Attuatore dichiara la piena disponibilità degli immobili e terreni interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante in solido fino a suo completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

#### **Art. 3 - Oggetto della convenzione**

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei reciproci rapporti ed obblighi fra il Comune di Santa Luce e il Soggetto Attuatore, per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario Convenzionato specificato nelle Premesse in località Pieve di Santa Luce, via Del Lago, su area distinta al Catasto Terreni al foglio 28 mappali 135-168-224.

#### **Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento**

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario consistono sommariamente nella realizzazione della U.M.I.\_1, ossia la realizzazione di un manufatto in muratura ad uso ripostiglio di circa 17,50 mq di S.E. e la pavimentazione del piazzale frontistante il manufatto distillatore; nella realizzazione della U.M.I.\_2, ossia la realizzazione del nuovo stabilimento ad uso produttivo di circa 2.621,70 mq di S.E. e relative pertinenze (piazzali, parcheggi, sistemazioni esterne); nella realizzazione della U.M.I.\_3, (come meglio evidente dagli elaborati grafici allegati al P.U.C.) ossia l'allestimento di uno spazio verde ad uso pubblico con arredo urbano, siste-

mazioni a verde, piantumazioni, porzioni pavimentate, illuminazione.

Quest'area denominata U.M.I.\_3, appena descritta, rappresenta le opere di uso pubblico connesse al P.U.C. che saranno ad uso pubblico, mantenute di proprietà e a cura del Soggetto Attuatore, consistenti in circa 500 mq di verde attrezzato. Sull'area in oggetto è presente una piccola Cappella, la Chiesetta o Mistadello della Madonna delle Sette Spade, che resterà anch'essa di proprietà e a cura del Soggetto Attuatore.

Il Progetto Unitario è modulato in relazione ai seguenti stralci funzionali, coerenti con l'impostazione progettuale complessiva, ognuno di durata corrispondente alla validità del relativo permesso di costruire:

Fase 1. Realizzazione U.M.I.\_1 e contestualmente U.M.I.\_3;

Fase 2. Realizzazione U.M.I.\_2.

#### **Art. 5 - Opere ad uso pubblico**

Le opere ad uso pubblico risultano dettagliate negli elaborati tecnici del progetto unitario convenzionato P.U.C., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ....., al quale integralmente ci si riferisce. Le stesse opere saranno realizzate sulla base delle caratteristiche tecniche delineate dal citato progetto, ed approvato dal Comune nel rispetto delle norme vigenti in materia.

L'importo delle opere ad uso pubblico, come quantificato nel computo metrico estimativo allegato alla presente Convenzione, ammonta ad Euro ..... (.....), oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge, computato sulla base del Prezzario delle opere pubbliche della Regione Toscana.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare dette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Qualora l'importo delle opere di uso pubblico realizzate a scomputo fosse inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti il Soggetto Attuatore verserà la quota rimanente a saldo, qualora invece l'importo delle opere di uso pubblico realizzate a scomputo fosse superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti il Soggetto Attuatore non sarà beneficiario di alcun risarcimento.

Le opere ad uso pubblico sopra descritte verranno realizzate su aree del Soggetto Attuatore e pertanto non necessitano di procedure di esproprio.

La manutenzione ordinaria e straordinaria resterà a carico del Soggetto Attuatore a tempo indeterminato secondo quanto prescritto nel successivo art.9.

#### **Art. 6 - Modi e tempi di esecuzione delle opere ad uso pubblico**

Le opere ad uso pubblico (U.M.I.\_3) dovranno essere realizzate

in osservanza del progetto approvato in sede di P.U.C.; il progetto delle opere stesse sarà ricompreso nel titolo edilizio (permesso di costruire) relativo alla U.M.I.\_1.

La realizzazione degli interventi di interesse privato previsti dal Progetto Unitario è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere di interesse pubblico indicate ai precedenti articoli 4 e 5, eseguite nei termini fissati nei relativi permessi di costruire.

L'abitabilità/agibilità dell'edificio previsto nell'U.M.I.\_1 del Progetto Unitario potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate le opere di uso pubblico previste nell'U.M.I.\_3 del progetto stesso.

Le opere ad uso pubblico saranno sottoposte a collaudo tecnico in corso d'opera da parte del personale dell'Ufficio Tecnico del Comune.

Qualora in sede di collaudo delle opere venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto ai progetti, il soggetto attuatore è pertanto tenuto ad eliminarli nei modi e tempi fissati dal collaudatore. Trascorso il termine prescritto dal collaudatore senza che il soggetto attuatore abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della fideiussione prestata.

**Art. 7 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati.**

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Regolamento Urbanistico, del Progetto Unitario, dei permessi di costruire, nonché degli stralci funzionali e delle eventuali prescrizioni in essi contenuti.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, gli interventi previsti dovranno essere realizzati ed ultimati entro i termini di validità dei relativi titoli abilitativi, salvo proroghe motivate, e comunque entro il termine della presente convenzione come indicato all'articolo 17.

**Art. 8 - Edilizia residenziale con finalità sociali.**

Le parti danno atto che il Progetto Unitario in oggetto non contiene previsioni di edilizia residenziale con finalità sociali.

**Art. 9 - Impegni del Soggetto Attuatore.**

Con la stipula della presente convenzione il Soggetto Attuatore si impegna:

a) a realizzare, a scomputo della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione primaria dovuti, le suddette opere di uso pubblico del Progetto Unitario secondo le modalità descritte nel precedente art. 5;

- b) a mantenere le aree e le opere di uso pubblico in uno stato di decoro e manutenzione;
- c) a sostenere le spese inerenti e conseguenti il presente atto.

Con riferimento al punto b) per garantire un livello manutentivo decoroso le aree di cui alla U.M.I.\_3 sono previste le seguenti operazioni in rigoroso ordine di esecuzione:

- pulizia da rifiuti di ogni genere sull'area pavimentata e sull'area a verde;
- n. 5 tagli annuali della vegetazione erbacea;
- raccolta ed allontanamento della vegetazione recisa.

La pulizia dei tappeti o manti erbosi da ogni oggetto estraneo (carta, residui plastici, oggetti vari) dovrà essere completa e accurata e saranno almeno pari al numero di tagli previsti.

Gli interventi di taglio della vegetazione erbacea dovranno essere eseguiti almeno nei mesi di aprile/maggio - giugno - luglio - Settembre - Novembre.

Il taglio dovrà prevedere la rimozione di tutte le piante arboree e arbustive sviluppatesi spontaneamente sui tappeti erbosi.

Il materiale di risulta dovrà essere allontanato totalmente dall'area entro due giornate lavorative; per nessun motivo sarà tollerato l'abbandono di cumuli d'erba (anche di piccoli dimensioni) sino alla terza giornata successiva.

In caso di inadempienza delle condizioni di cui sopra l'Amministrazione provvederà direttamente alle opere di manutenzione rimettendone il costo a carico del Soggetto Attuatore in forza della convenuta accettazione di ambo le parti della presente convenzione.

#### **Art. 10 - Impegni del Comune**

Il Comune si impegna:

- a) ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario o ad esso correlati, con la massima sollecitudine.

#### **Art. 11 - Garanzie per l'esecuzione delle opere di uso pubblico**

A garanzia della piena ed esatta esecuzione delle opere di uso pubblico il Soggetto Attuatore fornirà, all'atto del rilascio del permesso di costruire relativo alla U.M.I.\_1, idonea fidejussione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001, a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, per un importo corrispondente a quello delle opere di uso pubblico da eseguire in relazione alla U.M.I.\_3, maggiorato dell'IVA nella misura di legge, risultan-

te dal progetto approvato. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il Comune potrà disporre delle fideiussioni di cui trattasi, in conformità alla vigente disciplina in materia di lavori pubblici, relativamente alle opere non realizzate. Entro trenta giorni dalla realizzazione delle opere di uso pubblico dovrà essere restituita da parte del Comune al Soggetto Attuatore la quota di fideiussione consegnata al Comune stesso a garanzia dell'esecuzione delle opere, fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi pendenti del Soggetto Attuatore medesimo nei confronti del Comune.

**Art. 12 - Opere di allacciamento ai pubblici servizi**

Gli strumenti di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità. Ogni maggiore richiesta di potenza o capacità che si rendesse necessaria durante il periodo di validità della presente convenzione è sempre a totale carico del Soggetto Attuatore o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

Per quanto attiene alle opere di allacciamento della zona ai servizi pubblici a rete, il Soggetto Attuatore si impegna ad acquisire, in fase di richiesta dei rispettivi titoli abilitativi, i preventivi di spesa degli enti gestori di tali servizi, in conformità alle esigenze e nel rispetto dei requisiti progettuali, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il Soggetto Attuatore provvederà al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutti gli allacciamenti ai servizi di rete. Restano in ogni caso a carico del Soggetto Attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei suddetti preventivi di spesa, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Soggetto Attuatore o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

**Art. 13 - Varianti in corso d'opera opere di uso pubblico.**

Le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere di uso pubblico, saranno autorizzate direttamente con apposito provvedimento abilitativo, nel rispetto delle procedure di legge, previa acquisizione del parere degli

uffici comunali competenti e degli altri pareri o nulla-osta eventualmente necessari.

Laddove la variante al progetto delle opere di uso pubblico non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico definito dalla convenzione, non sarà necessario modificare la convenzione medesima ma sarà necessario il parere preventivo positivo dell'Ufficio Tecnico. Nel caso contrario, in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, dovranno essere preliminarmente apportate, con apposito atto, le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.

#### **Art. 14 - Passaggio delle opere all'uso pubblico**

Entro novanta giorni dalla realizzazione delle opere previste nella U.M.I.\_3, il Comune e il Soggetto Attuatore redigeranno in contraddittorio una "Dichiarazione di Accettazione" relativa alle opere di uso pubblico completate, contenente gli impegni del Soggetto attuatore di cui all'Art.9 e l'accettazione del Comune ad aprire le stesse alla cittadinanza. Come detto, non ci sarà passaggio di proprietà né carico della manutenzione verso il Comune.

Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo in corso d'opera da parte del personale dell'Ufficio tecnico del Comune

#### **Art. 15 - Elaborati costitutivi del Progetto Unitario**

Fanno parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati tecnici:

- a) Relazione tecnica;
- b) Norme tecniche di attuazione;
- c) Elaborati grafici (n°3 Tavole e n°2 Rendering);
- d) Computo metrico estimativo delle opere di uso pubblico;
- e) Schema di convenzione;
- f) Doc. fotografica.

Il progetto è stato redatto dall'Ing. Lorenzo Papanti iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri di Pisa al n. 3379/A.

#### **Art. 16 - Controversie**

Qualsiasi controversia tra le parti, relativa alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, o comunque derivante dalla stessa, è rimessa alla competenza del giudice ordinario del Tribunale di Pisa.

#### **Art. 17 - Validità della convenzione**

La presente convenzione avrà validità di **10 (dieci) anni**, decorrenti dalla data di approvazione del Progetto Unitario, ovvero fino al ....., fermi restando gli impegni assunti dalle parti circa i tempi di ultimazione degli interventi.

#### **Art. 18 - Assunzione e trasferimento degli obblighi**

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con il presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

**Art. 19 - Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione**

Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità.

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione, quelle inerenti a rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa.

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, fanno carico al Soggetto Attuatore, che se le assume.

**Art. 20 Allegati**

Si allegano al presente atto i seguenti elaborati progettuali:

- a) Relazione tecnica **(allegato A)**;
- b) Norme tecniche di attuazione **(allegato B)**;
- c) Elaborati grafici (n°3 Tavole e n°2 Rendering) **(allegato C)**;
- d) Computo metrico est. opere di uso pubblico **(allegato D)**;

Letto, confermato e sottoscritto.