

APD1.02

PIANO ATTUATIVO

PROPONENTI



COOPERCASA s.c.ar.l. - capogruppo
via guido rossa 225, 51100 pistoia
C.F./P.I. 00926220476
CASATOSCANA s.c.
via guido rossa 225, 51100 pistoia
C.F./C.I. 01164840470

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. caterina BIAGIOTTI
responsabile servizio urbanistica
COMUNE DI QUARRATA

PROGETTISTI

arch. andrea CAMMILLI
via aretina 97rosso, 50136 firenze - 3396831893
C.F. CMMNDR74R22D612C
arch. claudia FANCIULLACCI
via e. fermi 5, 51039 quarrata (pt) - 057373076
C.F. FNCCLD79S59G713F

COLLABORATORI

geom. fiorello GORI
geom. irene GORI

CONSULENTI

dott. geol. pergentino GIOVANNELLI - geologia e idraulica
via g.verga 5, 51100 pistoia - 057333919
C.F. GVNPGN50D10G713W

ELABORATO

BC

CONTENUTO

BOZZA DI CONVENZIONE

REV / DATA

03 / febbraio 2013

NOTE

Pratica Urbanistica n.10/2011
Piano attuativo area ADP1.02, via dei Ronchi-via Santa Lucia
Prot.gen. n.49195/2011 Quarrata, 10 novembre 2011

COMUNICAZIONE PARERE CVT atto n° 13 - seduta del 16 gennaio 2013
Prot.gen. n.2681/2013 Quarrata, 21 gennaio 2013

è vietata la riproduzione anche parziale, cessione a terzi, diffusione, se non dietro espressa autorizzazione scritta degli autori e dei proprietari, ogni violazione sarà perseguita ai sensi delle vigenti leggi

titolo	classe	stato	elaborato	livello	scala	revisione	codice tavola
APD	VU1	P	BC	--	--	03	

COMUNE DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

CONVENZIONE PIANO ATTUATIVO AREA "APD1.02"

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in
Quarrata (PT), avanti a me dott. _____ notaio in
_____ iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di
_____/ ovvero dott. _____ Segretario

Generale del Comune di Quarrata, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica amministrativa ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 68 della L. 15/05/1997 n. 127, senza l'assistenza di testimoni per avervi i comparenti, che ne hanno i requisiti, di comune accordo e con il mio consenso, rinunciato, sono comparsi i Sigg.ri:

da una parte:

- Arch. Caterina Biagiotti nata a Firenze il 12/08/1966 e domiciliata per la carica in Quarrata presso la sede municipale, la quale interviene al presente atto in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Quarrata (C.F. 00146470471), che ella legalmente rappresenta nella sua qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica come da nomina Decreto del Sindaco n.18 del 29/12/2012, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 89 dello Statuto Comunale;
dall'altra parte:

- BEVILACQUA PAOLO, nato a Favignana il 3 luglio 1971, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, della società: **"COOPER CASA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L."** nella sua Qualità di capogruppo, con sede in Pistoia, Via Guido Rossa n.c. 225, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro Imprese di Pistoia: 00926220476, ed iscritta al REA di Pistoia al n. 73726 ed al numero A115863 della Sezione Cooperative mutualità prevalente, categoria Cooperative Edilizie di abitazione, autorizzato al presente atto in forza dei poteri conferitigli dallo Statuto Sociale e con delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____ numero _____ che in estratto autentico si allega al presente atto sotto lettera "B";

- PRATESI o INNOCENTI LUCIANO, nato a Quarrata il 26 marzo 1953, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, della: **"CASA TOSCANA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA"**, con sede in Pistoia, via Guido Rossa n.c. 225, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione del Registro Imprese di Pistoia: 01164840470, ed iscritta al REA di Pistoia al n. 123512 ed al n. 430 del Registro Prefettizio delle Cooperative della Provincia di Pistoia, Sezione Edilizia, al presente atto debitamente autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti dallo Statuto Sociale e con verbale del consiglio di amministrazione in data _____ numero _____ che in estratto autentico si allega al presente atto sotto lettera "C";

in qualità di proprietari dei terreni oggetto del piano attuativo, ciascuno per propri diritti di seguito detti anche proponenti.

I comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, avendone i requisiti di legge, rinunziano fra loro d'accordo e col mio consenso, all'assistenza di testimoni per il presente atto.

PREMESSO

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 31/03/2010 è stato approvato l'atto di indirizzo per la redazione del 1° bando per la procedura competitiva e comparativa delle aree APD "A pianificazione differita" dando mandato al Dirigente dell'Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio di avviare il relativo procedimento per l'attivazione della suddetta procedura, sulla base dei contenuti stabiliti nel citato atto di indirizzo;
- che con determinazione del Dirigente dell'Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio n. 644 del 22/07/2010 veniva stabilito di indire la procedura di cui in oggetto mediante indizione di gara ad evidenza pubblica mediante procedura aperta;
- che con determinazione del Dirigente dell'Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio n.431 del 30/05/2011 è stata approvata la graduatoria definitiva relativa a tale procedura che ha visto vincitrice la proposta presentata su porzione dell'area APD1.02 da Cooper Casa scarl e Casa Toscana sc;
- che a seguito della vittoria Cooper Casa scarl e Casa Toscana sc hanno sottoscritto con il Comune in data 30/06/2011 rep.n.32/11 accordo amministrativo per l'attuazione della porzione di area APD1.02 su cui avevano presentato la proposta di intervento;
- che la proposta risultata vincitrice prevede un utilizzo parziale dell'area APD1.02 posta in Quarrata via S.Lucia-via dei Ronchi con la realizzazione di mq. 5.400 di superficie utile lorda residenziale e mq. 600 di SUL commerciale su un'area di intervento di mq. 23.050 da bando di gara;
- che l'intervento in questione si sviluppa sui terreni rappresentati al NCT del Comune di Quarrata al foglio di mappa n.38 mappali n. 975, 977, 75, 78, 764, 973, 574 (porz.) di cui risulta proprietaria e sui terreni rappresentati al NCT del Comune di Quarrata al foglio di mappa n.38 mappali n. 974, 976, 978 (di proprietà Provincia di Pistoia e Comune di Quarrata);
- che le Cooperative Cooper Casa scarl e Casa Toscana sc hanno inoltrato in data 28/10/2011 con prot.n. 47594 e successive integrazioni il piano attuativo in Variante al R.U. dei terreni posti in Quarrata, come individuati al punto precedente;
- che il Regolamento Urbanistico vigente, approvato con deliberazione C.C.n.94 del 31/07/2008 classifica tale area come area APD1.02 "a pianificazione differita" e che il piano attuativo in Variante, modificando la Tav.P3.22 e le relative norme, classifica l'area come AP1.02a;
- che il relativo piano attuativo di iniziativa privata ha previsto, all'interno del comparto edificatorio, n.3 distinti stralci di intervento;
- che le N.T.A. del piano attuativo definiscono le caratteristiche dell'intero intervento;
- che il piano in Variante al R.U. non contrasta con il Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.81 del 13/12/2004 esecutiva;
- che il piano di cui trattasi, redatto e firmato dal/i tecnico/i progettista/i Arch. Andrea Camilli iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Firenze con il n.6865, Arch. Claudia Fanciullacci, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Pistoia con il n.729, è costituito dai seguenti elaborati:

- VI- ip - Valutazione integrata – informativa preliminare
- RGI - Relazione di fattibilità Geologico – Idraulica
- RTG - Relazione tecnica generale
- DF - Documentazione fotografica
- NTA - Norme Tecniche di Attuazione

- QE - Quadro Economico
- BC - Bozza di Convenzione
- Tav. 01 - Inquadramento urbanistico
- Tav. 02 - Planimetria di rilievo – stato di fatto e di diritto
- Tav. 03 - Urbanizzazioni esistenti
- Tav. 04 - Planimetria generale con sezione ambientale e sezione tipo
- Tav. 05 - Schemi funzionali
- Tav. 06a - Schemi urbanistici
- Tav. 06b - Planimetria e sezioni ambientali-stralci funzionali _stato modif.-sovrapp.
- Tav. 07a - Opere di urbanizzazione
- Tav. 07b - Opere di urbanizzazione
- Tav. 08 - Ipotesi planivolumetriche
- Tav. 09 - Simulazioni tridimensionali
- Tav. 10 - Proposta adeguamento lavori pubblici

- che il piano interessa una superficie complessiva di mq. 23.050 di bando di gara (rilevati 22627 mq) di cui:

mq. 2973 parcheggi e viabilità pubblica
mq. 385 parcheggi in superficie di relazione
mq. 4086 verde pubblico attrezzato (parco Fermulla)
mq. 3373 verde pubblico (orti sociali)
mq. 3308 spazi pubblici esterni (area pedonale con percorsi ciclopeditoni)
mq. 2592 area di sedime dei fabbricati
mq. 4395 pertinenze private
mq. 6000 superficie utile lorda
mq. 4050 superficie Residenziale libera
mq. 1350 superficie Residenziale convenzionata
mq. 600 superficie Commerciale
mq. 540 superficie attrezzature di interesse collettivo
mq. 535 area TC1
ampliamento area scolastica (da assoggettare alla presente convenzione)

- che è prevista all'interno del piano la realizzazione di spazi pubblici ed attrezzature di interesse collettivo per mq 540;
- che la superficie utile lorda degli edifici realizzabili nel piano di cui trattasi è di mq 5.400 residenziali e mq 600 commerciali;
- che con deliberazione di C.C. n. _____ del _____ è stato adottato il piano in Variante al R.U. oggetto della presente convenzione ed approvato lo schema di convenzione relativo;
- che a norma della L.R. n. 1/05, artt. 17, è avvenuta la pubblicazione di rito;
- che con delibera di C.C. n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il piano oggetto della presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA

ART. 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione e costituiscono patto.

ART. 2

Cooper Casa scarl e Casa Toscana sc (in seguito detti proponenti) si impegnano, ogni uno per la sua quota ed in solido tra loro, a realizzare il piano attuativo nel rispetto della presente convenzione e degli allegati alla deliberazione consiliare n. ____ del ____ di approvazione del piano stesso.

L'autorizzazione a lottizzare si intende rilasciata con la stipula del presente atto dal Comune di Quarrata ai proprietari sopra costituiti, o loro aventi causa purché nel rispetto di tutti i patti a le condizioni ivi stabilite.

ART. 3 – CESSIONE DI AREE

I proponenti si obbligano, per sé ed i loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Quarrata le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e più precisamente quelle destinate alla realizzazione di viabilità e parcheggi pubblici, quelle destinate alla realizzazione del verde pubblico e dei percorsi ciclopedonali e all'ampliamento dell'area scolastica così come risulta nelle planimetrie allegate alla deliberazione del C.C. n. ____ del ____ sopra citata, per quelle dimensioni e superfici meglio descritte negli elaborati del Piano e meglio evidenziate nel frazionamento che verrà eseguito entro trenta giorni dal termine dei lavori relativi alla prima fase di cui all'art.7.

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

I proponenti si obbligano per sé ed i loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione indicate nelle planimetrie allegate al Piano approvato e nel rispetto delle procedure di appalto previste dal D.Lgs 163/06 e s.m.i.

I lavori verranno realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16, comma 2 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. con le modalità di seguito indicate.

Si obbligano inoltre a predisporre il progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione, anche a stralci funzionali, secondo le modalità stabilite nel piano attuativo, a richiedere il/i relativo/i permesso/i a costruire, a propria cura e spese, nel rispetto delle indicazioni delle competenti aziende erogatrici dei servizi e con il controllo dei competenti uffici del Comune di Quarrata, entro 90 (novanta) giorni dalla data di approvazione del piano.

I proponenti si obbligano al ritiro dei suddetti permessi di costruire entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di rilascio dello stesso e ad iniziare i lavori delle opere di urbanizzazione entro 90 (novanta) giorni dal ritiro del relativo permesso di costruire.

I proponenti si obbligano alla realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione così come previsto nel progetto esecutivo che verrà redatto e comunque relative a:

- opere stradali
- parcheggi pubblici
- verde pubblico attrezzato
- attrezzature di interesse collettivo
- percorsi ciclopedonali
- ampliamento area scolastica

Nella redazione del/i progetto/i esecutivo/i i proponenti si impegnano a rispettare le indicazioni e prescrizioni che verranno loro date dal Servizio Lavori Pubblici del Comune, dagli altri Enti coinvolti e dalle aziende erogatrici dei servizi.

I proponenti, a prescindere dal costo delle opere medesime, si obbligano alla totale ultimazione delle opere sopra descritte secondo i progetti esecutivi approvati dalla Pubblica Amministrazione e dagli Enti e Consorzi gestori dei servizi.

Detta obbligazione sarà estinta solo dopo positivo collaudo stesso da parte dei Servizi preposti dell'Amministrazione Comunale, e dagli altri Enti competenti. Il costo del collaudo sarà a totale carico delle parti assegnatarie in proporzione alle superfici realizzate all'interno dei lotti assegnati.

Il collaudatore sarà nominato dal Comune così come indicato al successivo art. 5.

ART. 5 – MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E COLLAUDO

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai punti che precedono sarà realizzata nel rispetto dei grafici allegati alla deliberazione del C.C. n. _____ del _____ e secondo il relativo progetto esecutivo per il quale verrà/nno rilasciato/i specifico/ci permesso/i a costruire.

I proponenti dovranno comunicare al Comune la data di inizio dei lavori, nonché il nominativo del direttore dei lavori medesimi del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione e quello dell'impresa/e esecutrice/i delle opere.

Per l'esecuzione di queste ultime l'area di cantiere dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme proprie ai cantieri una volta acquisiti i necessari pareri.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà in due distinte fasi, come indicato di seguito, anche contemporaneamente alla realizzazione degli edifici ad esse funzionali. La loro ultimazione per stralci funzionali dovrà comunque avvenire prima della presentazione della fine lavori degli edifici di cui al lotto relativo.

Si precisa comunque che prima dell'inizio della costruzione degli edifici dovranno essere tracciate tutte le opere di urbanizzazione relative allo stralcio cui gli edifici appartengono.

PRIMA FASE

- a. rete di fognatura nera completa;
- b. opere stradali - tutte ad eccezione dello strato di usura della carreggiata e della pavimentazione dei marciapiedi; nei casi in cui le opere della prima fase siano soggette ad usura e deterioramento, nel corso di edificazione dei lotti, il Servizio Lavori Pubblici. potrà consentire la parziale realizzazione dei cordoni, delle zanelle e dello strato di collegamento.
- c. impianto di illuminazione pubblica, plinti, pozzetti, canalizzazioni relative ed eventuali cabine di trasformazione della rete di illuminazione stradale, sono esclusi i cavi, i quadri, i pali con i relativi corpi illuminanti ed i collegamenti alle linee esistenti.
- d. movimenti di terra e piantumazione delle essenze di alto fusto previste nelle aree destinate a verde attrezzato;
- e. rete dell'impianto idro-potabile compresa la predisposizione degli allacciamenti;
- f. eventuali canalizzazioni per la distribuzione dell'energia elettrica privata e di servizio telefonico ed eventuali relative;
- g. impianto di distribuzione del gas compresa la predisposizione degli allacciamenti;
- h. parcheggi pubblici a livello di finitura delle strade;
- i. segnaletica stradale provvisoria;

SECONDA FASE

- a. completamento delle opere stradali con l'integrazione dei cordoni e delle zanelle e lo strato di tappeto in conglomerato bituminoso;
- b. completamento dell'impianto di illuminazione pubblica con posa dei cavi, installazioni di quadri, pali, armature e collegamenti alle reti esistenti;
- c. livellamento delle aree a verde, riporto di terreno vegetale, semina del prato e collocazione degli elementi di arredo;
- d. collegamenti della rete idropotabile, della rete di distribuzione dell'energia elettrica compresa la realizzazione delle cabine di trasformazioni, della rete telefonica e delle reti acqua e gas;
- e. completamento dei parcheggi pubblici secondo quanto detto al precedente punto b);
- f. completamento dei percorsi ciclopeditali;
- g. segnaletica stradale definitiva.

Per quanto riguarda l'intervento sull'area scolastica questo potrà avvenire con tempistiche diverse da concordarsi con l'A.C. o mediante la sua monetizzazione al rilascio del permesso delle OOUU relative al primo stralcio.

L'avvenuta realizzazione a perfetta regola d'arte della prima fase delle opere medesime sarà certificata dal Servizio Lavori Pubblici entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta degli interessati, che dovrà essere presentata entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione delle opere. Alla richiesta dovrà allegarsi il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti, redatto dal tecnico abilitato incaricato dai proponenti.

L'esecuzione della seconda fase delle opere di urbanizzazione avverrà dopo la certificazione dell'avvenuta realizzazione a regola d'arte delle opere relative alla prima fase e comunque entro la validità del permesso di costruire, salvo proroghe, ma comunque prima della richiesta del certificato di abitabilità o agibilità degli edifici dei lotti ad esse interessate.

Al termine dei lavori della seconda fase dovrà essere presentata altra istanza al Servizio Lavori Pubblici perché sia controllata ed attestata la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'esecuzione, anche contemporanea, della prima fase delle opere di urbanizzazione. L'approvazione dei progetti relativi ai fabbricati da parte della Consulta per la Valorizzazione del Territorio potrà avvenire anche preliminarmente all'inizio della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Dopo la realizzazione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione relative alla seconda fase potranno essere certificate l'abitabilità e/o l'agibilità dei fabbricati.

L'efficienza e la manutenzione di tali opere sarà a completo carico dei proponenti e loro aventi causa fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune, che si obbliga a prenderle in carico entro un anno dalla loro ultimazione e comunque prima dell'apertura all'uso pubblico.

ART. 6 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione la ditta proponente ha presentato polizza fidejussoria dell'importo di Euro _____ rilasciata da _____.

Tali somme corrispondono alla spesa presunta per la realizzazione della prima e della seconda fase delle opere di urbanizzazione, incrementate del 30%. Qualora, in dipendenza del progetto esecutivo o dell'aumento dei costi di costruzione, la polizza presentata non garantisca l'esecuzione delle opere della prima e della seconda fase al cui costo è riferita,

l'Amministrazione Comunale potrà chiedere una cauzione integrativa valutata sulla base dei costi aggiornati relativi al progetto esecutivo.

La cauzione a garanzia potrà essere svincolata soltanto ad avvenuto accertamento della regolare esecuzione delle opere della seconda fase e quindi dopo l'approvazione del collaudo e l'avvenuta consegna di tali opere al Comune. Tuttavia l'importo della cauzione a garanzia potrà essere ridotto, a richiesta dei proponenti e dopo l'avvenuta certificazione delle opere corrispondenti alla prima fase da parte del Servizio Lavori Pubblici in misura proporzionale al valore delle opere ancora da eseguire (importo delle opere da eseguire maggiorato del 30%).

Qualora i proponenti non abbiano provveduto entro i termini sopra stabiliti, all'ultimazione dei lavori, l'Amministrazione Comunale, previa intimazione con assegnazione di un termine di 3 (tre) mesi, avrà facoltà di sostituirsi ai proponenti stessi nell'esecuzione delle opere mancanti, avvalendosi, per risarcirsi della spesa, della cauzione prestata, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei proponenti medesimi e con pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria come sopra costituita.

Nella fidejussione deve essere inserita, come è stato fatto, la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussorio a soddisfare l'obbligazione dietro semplice richiesta del Comune di Quarrata, con l'esclusione dei benefici di cui al secondo comma dell'art. 1944 del C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

A seguito della firma della presente convenzione e della presentazione della polizza fidejussoria sopra citata l'Amministrazione Comunale procederà allo svincolo della polizza a garanzia dell'accordo amministrativo Rep.32/2011.

ART. 7 – DURATA

Il piano attuativo ha validità di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di efficacia della delibera del Consiglio Comunale di approvazione del piano stesso allo scadere dei quali tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate. Entro tale termine dovranno anche essere rilasciati i singoli permessi di costruire ed iniziati i lavori relativi agli edifici previsti sui singoli lotti.

I lavori che allo scadere del termine di validità del piano siano già stati iniziati dovranno essere ultimati entro il periodo di validità dei relativi permessi, salvo motivate proroghe.

Prima delle attestazioni di agibilità e/o abitabilità dovrà essere completata la seconda fase ed effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione.

I proponenti si impegnano comunque a dare attuazione al piano in un tempo più breve rispetto a quello previsto dalla legge, intendendosi il limite di 10 (dieci) anni come il massimo consentito.

ART. 8 – ASSICURAZIONI

I proponenti faranno stipulare all'impresa/e esecutrice/i dei lavori, ai sensi dell'art. 129, comma 1 del D.lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i., una polizza di assicurazione a copertura dei danni eventuali subiti dall'Amministrazione Comunale a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere.

La ditta/e esecutrice/i delle opere dovrà altresì dotarsi di una polizza di assicurazione di responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

Le polizze dovranno avere validità fino all'emissione del certificato di collaudo provvisorio.

ART. 9 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DEI LOTTI

Il rilascio dei permessi a costruire relativi ai singoli lotti avverrà successivamente al rilascio del permesso di costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, dopo la comunicazione di affidamento ed inizio lavori all'impresa esecutrice e dopo il tracciamento delle strade e delle altre opere di urbanizzazione relative alla prima fase.

L'utilizzazione edilizia dei lotti dovrà avvenire in conformità ai grafici di progetto riportati nelle tavole allegate alla deliberazione C.C. n. _____ del _____, e secondo i singoli progetti sottoposti a permesso a costruire. Per il rilascio dei permessi a costruire valgono le specifiche N.T.A. di piano approvate con la medesima deliberazione.

Come previsto dal piano una quota parte dell'edilizia residenziale, per una quota di SUL (superficie utile lorda) pari a mq.1.350, dovrà essere di tipo convenzionato, così come riportato al successivo art.11.

I proponenti si obbligano ad introdurre le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione nei rogiti di vendita delle aree e/o dei lotti oggetto del piano di cui trattasi.

In ogni caso, per eventuali inadempimenti, i proponenti verranno ritenuti corresponsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

Gli aventi causa dei proponenti a qualunque titolo dovranno, entro sei mesi dal trasferimento, renderne edotta l'Amministrazione Comunale indicando il proprio domicilio. Qualora il trasferimento di proprietà avvenga "inter vivos", l'obbligo di comunicare l'avvenuto trasferimento spetterà anche all'alienante.

Le obbligazioni nascenti dal presente atto a carico dei proponenti, si intendono indivisibili e solidali fra esso e suoi successori o aventi causa.

ART. 10 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

I proponenti si accollano l'intero importo delle opere di urbanizzazione descritte negli articoli precedenti.

L'importo dei lavori relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione viene scomputato per il 75% dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi alla costruzione degli edifici individuati dal piano attuativo.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria, ammonta ad Euro 1.212.947,50 cui si sommano Euro 112.000,00 quale somma a disposizione per ampliamento dell'edificio scolastico di Via S. Lucia per un totale complessivo di Euro 1.324.947,50 come risulta dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare a spese dei proponenti, approvato dal Servizio Lavori Pubblici del Comune.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria da scomputare, pari al 75% dell'importo stimato, assomma ad Euro 909.710,63 (75% di 1.212.947,50) cui sommano 112.000,00 per un totale di Euro 1.021.710,63 scomputabili.

Dato atto che gli oneri concessori ammontano, ad oggi, ad € 1.002.414,00 come emerge dal seguente conteggio: mq 5400 residenziali x €/mq.171,88 = € 928.152,00 più mq 600 commerciali x €/mq 123,77 = € 74.262,00 per un totale di € 1.002.414,00 mentre le opere scomputabili assommano a € 1.021.710,63 i proponenti ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo, sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi alla costruzione degli edifici individuati nel Piano.

Il calcolo finale sarà effettuato dal Servizio Edilizia al momento del rilascio dei singoli Permessi di costruire.

I proponenti si obbligano, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune gli oneri relativi al costo di costruzione previsti dalla normativa, con esclusione del pagamento delle superfici oggetto di assegnazione in edilizia convenzionata di cui ai successivi articoli 11, 12 e 13.

ART. 11 - CARATTERISTICHE DELLE ABITAZIONI CONVENZIONATE

La costruzione degli edifici sulle aree o lotti destinate ad intervento convenzionato di edilizia economica e popolare dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni e modalità.

La loro individuazione all'interno dei singoli stralci funzionali non potrà in nessun modo essere inferiore al 25%, con facoltà da parte dei proponenti di utilizzarla tutta all'interno del primo stralcio funzionale.

Gli edifici di nuova costruzione, dovranno essere progettati partendo dai requisiti minimi previsti dall'allegato "B" della Deliberazione del G.R.T. n. 328 del 18.03.1996, pubblicata sul BURT n.22 del 17.04.1996 e successive modifiche ed integrazioni recante per titolo applicazione del Decreto Ministeriale del 05.08.1994 sui limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata.

Il progetto dovrà comunque recepire:

- le disposizioni tutte, nessuna esclusa, della Legge n° 457/1978 con riferimento particolare agli articoli 16 e 43, le cui norme prevalgono sulle disposizioni dei vigenti regolamenti edilizi e della relativa osservanza che deve risultare in modo esplicito nel parere della CVT da trascrivere nel permesso a costruire rilasciato dal Responsabile del Servizio Edilizia;
- le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- ogni altra normativa comunale, regionale e statale vigente e in quanto applicabile, che le parti dichiarano di conoscere.

Ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno un posto macchina inserito in uno spazio collettivo.

La progettazione dovrà essere unificata con quella degli altri edifici della zona oggetto dell'intervento, al fine di dare agli stessi un carattere uniforme.

ART. 12 - COSTO DI CESSIONE E DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI

Le Cooperative si impegnano ad assegnare gli alloggi in proprietà ad un valore almeno del 10% inferiore, al mq di superficie complessiva rispetto ai parametri max indicati dall'agenzia OMI vigente al momento di richiesta di agibilità per gli alloggi di tipo economico e popolare.

Si conviene, quindi, che per la fissazione del prezzo massimo a metro quadrato per l'assegnazione degli alloggi, la superficie complessiva, alla quale applicare il prezzo massimo suddetto, viene calcolata come segue:

$Sc = Su + 0,60 \times (Snr + Sp)$ dove:

Sc = Superficie complessiva, Su = Superficie utile di ogni alloggio, precisando che per superficie utile si intende la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto dei muri perimetrali, di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sginci di porte e finestre;

Snr = Superficie non residenziale intesa come superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine, soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, ed altri locali a servizio della residenza, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;

Tali superfici non devono superare il seguente valore:

$Snr < o uguale al 45\%$ (quarantacinque per cento) della Su;

Sp = Superficie parcheggi intesa quale superficie da destinarsi a posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo comprensiva degli spazi di manovra; tali superfici non devono superare il seguente valore:

$Sp < o uguale al 45\%$ (quarantacinque per cento) della Su;

Sono altresì esclusi dal prezzo di vendita tutti gli eventuali oneri e spese che saranno connessi alla realizzazione degli allacciamenti definitivi per l'erogazione dei servizi urbani ad uso domestico, delle reti distributive pubbliche, quali gas, energia elettrica, acqua, telefono, etc.,

fino alla zona contatori, il tutto da corrispondere, in quanto richiesti e dovuti agli enti erogatori.

Le Cooperative si impegnano a notificare il prezzo dell'alloggio approvato dal Comune di Quarrata, a tutti gli acquirenti prima della stipula dei rispettivi contratti di assegnazione. Sempre prima della stipula dei contratti, le Cooperative si impegnano ad inoltrare presso il Comune, opportuna dichiarazione contenente la sottoscrizione di tutti gli assegnatari di avvenuta conoscenza del prezzo di vendita applicato.

Per quanto concerne gli alloggi in locazione il prezzo dovrà essere quello concordato dai patti territoriali del Comune di riferimento, eventualmente aumentati del codice ISTAT qualora riferiti ad anni precedenti all'anno di assegnazione in godimento dell'alloggio. Detto valore dovrà essere applicato alle superfici come sopra calcolate.

ART. 13 - MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE E/O ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DEI SOLI ALLOGGI CONVENZIONATI DA PARTE DELLE COOPERATIVE

Le Cooperative o loro aventi causa potranno assegnare in proprietà esclusiva gli alloggi realizzati o costituire su di essi diritti reali e personali di godimento, esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e più precisamente:

1. non siano proprietari di altri alloggi nel comune di Quarrata adeguati alle esigenze del proprio nucleo familiare;
2. non abbiano altri alloggi di proprietà, usufrutto, uso, abitazione nel comune di Quarrata o nei comuni limitrofi adeguati alle esigenze del proprio nucleo familiare;
3. non avere altri alloggi in tutto il territorio nazionale acquisiti in aree PEEP;
4. non avere un reddito familiare superiore a € 55.000,00;

Per l'assegnazione degli alloggi le Cooperative o loro aventi causa dovranno attenersi ai seguenti criteri:

- è vietato assegnare in via definitiva gli alloggi realizzati, prima che sia stato rilasciato il certificato di abitabilità da richiedere a cura del soggetto attuatore e rilasciare nei termini di legge;
- le Cooperative assegnatarie si impegnano, per sé e per i loro aventi causa, ad utilizzare gli alloggi secondo le funzioni loro proprie di civile abitazione.

La locazione degli alloggi destinati all'affitto di cui alla presente convenzione potrà avvenire a favore dei soggetti aventi i seguenti requisiti:

1. abbiano cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'unione Europea;
2. non siano essi o i costituenti il loro nucleo familiare titolari del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggi adeguati alle esigenze del proprio nucleo familiare nel Comune di Pistoia o nei Comuni limitrofi.

Per gli alloggi destinati alla locazione/assegnazione in godimento, la titolarità di diritti di uso o di abitazione o di proprietà non è motivo di esclusione, se non nei casi di cui sopra;

l'assegnazione degli alloggi inoltre dovrà essere fatta a quei soggetti aventi inoltre i requisiti di reddito di cui in appresso:

- a) avere un reddito annuo complessivo del nucleo familiare, determinato ai sensi dell'articolo 21 della Legge 457/78 e successive modificazioni, non superiore al limite massimo di Euro 38.734,27 (trentottomilasettecentotrentaquattro e ventisette centesimi) da parametrizzarsi secondo ISTAT e non inferiore ad Euro 18.615,00 (diciottomilaseicentoquindici e zero centesimi) (Decreto Dirigenziale n°4472 del 19/09/2006), che deve intendersi riferito al reddito complessivo e non all'importo convenzionale scaturito dalle riduzioni spettanti a norma di legge (riduzione per figli a carico oltre eventuali deduzioni per tipologia di reddito). Ne consegue pertanto che i percettori di redditi complessivi netti uguali ad Euro 13.615,00

(tredicimilaseicentoquindici e zero centesimi) prima delle riduzioni (figli, ecc.) saranno da considerare in possesso del requisito di reddito minimo. Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi imponibili di tutti i componenti il nucleo stesso, al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari e al loro delle imposte e della deduzione. Oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, indennità, pensione, sussidi a qualsiasi titolo percepiti, compresi quelle esentasse. Il reddito di riferimento è quello relativo all'ultima dichiarazione fiscale, fatta salva per gli alloggi destinati alla locazione/assegnazione in godimento, è facoltà dei Comuni di assumere come base di riferimento i redditi dell'anno di stipula del contratto;

b) a pena di esclusione, tutti i previsti requisiti generali e specifici devono essere posseduti: per gli alloggi destinati alla assegnazione in godimento, al momento della stipula del relativo contratto;

c) il rinnovo del contratto di locazione/assegnazione in godimento degli alloggi è subordinato al verificato mantenimento dei requisiti di cui ai precedenti articoli. In caso di inosservanza o irregolarità si applicano le sanzioni stabilite in proposito dal Comune.

La locazione degli alloggi destinati deve avvenire per un periodo non inferiore ad anni 8 (otto), a partire dal primo anno di locazione.

Dopo tale termine può essere effettuata l'alienazione degli alloggi ai soggetti aventi i requisiti di cui ai punti 1), 2) e 3) del presente art. salvo diverse disposizioni di legge in quel momento necessarie per l'assegnazione di alloggi in area di edilizia economica e popolare PEEP.

ART. 14 - SPESE CONTRATTUALI

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli. Le spese e consequenziali sono poste a carico dei proponenti, che chiedono tutte le agevolazioni fiscali previste dalle vigenti disposizioni di Legge. Anche le spese ed i compensi per il rilascio ed i pagamenti periodici della garanzia finanziaria di cui all'art.6 sono a carico dei proponenti. Anche le spese per tutti gli atti di cessione al Comune di Quarrata o ad altri ENTI interessati, delle opere o delle aree previste nel presente atto, faranno carico ai proponenti o ai propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 15 – INADEMPIENZE

Nel caso di inadempienza dei proponenti ad una qualsiasi delle clausole ed articoli della presente convenzione, l'Amministrazione Comunale di Quarrata avrà la facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire. Potrà, la medesima Amministrazione, sostituirsi ai proponenti nell'esecuzione delle opere, avvalendosi, per risarcirsi della spesa, della cauzione con polizza fidejussoria di cui all'art.6, senza bisogno di ulteriore autorizzazione da parte dei medesimi proponenti.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione, saranno revocati i provvedimenti di eventuale sospensione dei lavori o del rilascio dei permessi a costruire.

Il Comune di Quarrata, inoltre, potrà dichiarare, in danno dei proponenti, decadenza della convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- il ritardo rispetto ai termini massimi previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, salvo casi di forza maggiore e conseguente richiesta di proroga;
- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati;
- il mancato pagamento degli obblighi in materia di imposte inerenti la presente convenzione o ad essa consequenziali, nonché a quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con altri ENTI interessati.
- le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai proponenti per effetto di questa convenzione, determinerà invece l'acquisizione di diritto da parte del Comune di Quarrata della piena proprietà e disponibilità delle opere, dei manufatti ed impianti, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo di compensi e rimborsi di qualsiasi natura.

ART. 13 – CONTROVERSIE

Per la definizione delle controversie in ordine all'esecuzione della presente convenzione viene stabilita la competenza esclusiva del Tribunale di Pistoia.

E' espressamente escluso il deferimento delle questioni all'arbitrato.

ART. 14 – DICHIARAZIONI FINALI

I proponenti prendono atto, per se medesimi, loro successori e propri aventi causa, che il divieto di lottizzazione di cui all'art.28 della Legge 17/8/1942 n. 1150, resterà fermo fino quando non sarà divenuta esecutiva la presente convenzione.

ART. 15 – RINVIO

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti alle norme tecniche di attuazione del presente piano.

In particolare la ditta proponente per sé ed aventi causa si impegna a versare il contributo commisurato al costo di costruzione per ogni permesso di costruire ad esclusione che per gli alloggi di edilizia sociale così come previsto dalle norme vigenti. Il pagamento del suddetto contributo avverrà con i tempi e le modalità previsti dalle norme vigenti.

Letto, approvato e sottoscritto

IL RESPONSABILE

ing./arch. _____

IL SOGGETTO ATTUATORE

sig. _____

sig. _____

sig. _____

AREE DA CEDERE AL COMUNE

legenda

— limite area d'intervento APD1.02

- - - area esterna all'APD1.02

aree standard

aree oltre gli standard

