

**Provincia di Pistoia  
Comune di Montale**

## **SCHEMA DI CONVENZIONE**

Piano di Recupero ai sensi della LR 65/2014, Art.119  
Area di trasformazione ATS.5 - Fognano - Via A. Gramsci

**PROPRIETÀ:** Meridiana Immobiliare s.r.l.

giugno 2023

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO DI  
RECUPERO AI SENSI DELLA LR 65/2014, ART.107 DELL' AREA DI  
TRASFORMAZIONE ATS.5 - FOGNANO - VIA A. GRAMSCI

Repertorio n.....

Raccolta n. ....

L'anno ..... questo giorno ..... del mese di .....  
(     /     /     )     , in....., via .....innanzi a me  
Dottor....., notaio in ....., iscritto al distretto notarile  
di ..... senza l'assistenza di testimoni per avervi le parti  
concordemente e con mio consenso rinunciato, si sono costituiti i signori:

1) ....., nato a .....(.....)

il .....e domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene  
al presente atto non in proprio nella sua qualità di .....

..... del **Comune di Montale**, e come tale  
legale rappresentante del Comune di Montale (PT) con sede in Montale, via A.

Gramsci 19, codice fiscale 80003370477, e Partita IVA00378090476, legittimato alla  
stipula del presente atto dai poteri attribuiti, in conformità alla Statuto Comunale, ai  
regolamenti comunali ed al provvedimento sindacale di nomina alla sua funzione, ed in  
esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n..... del .....esecutiva ai  
sensi di legge;

2) **PAOLACCI ALESSANDRO**, nato a **PRATO** il **14/03/1973** residente a **MONTALE  
(PT)** in via **CASE BASSE n.35**, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità  
legale rappresentante della Società "**MERIDIANA IMMOBILIARE S.R.L.**" con sede  
legale in **VIA GUIDO ROSSA n.45** nel **COMUNE DI MONTALE (PT)**, partita IVA  
**01381340478**, di qui innanzi anche **Soggetto Attuatore**;

Detti comparenti, della cui identità personale sono io notaio certo,

Premesso

- che la società "**MERIDIANA IMMOBILIARE S.R.L.**" è proprietaria del compendio  
immobiliare che ricade all'interno dell'area di trasformazione ATS.5 di cui al P.O. del  
Comune di Montale (Provincia di Pistoia), posta tra via A. Gramsci, il Torrente Agna ed  
il Torrente Agna delle Conche; il suddetto compendio immobiliare è individuato al  
Catasto di Montale al foglio di mappa n° 26, dalle particelle e porzioni di particella (\*) n°  
222, 223, 241, 395, 271, 270, 226, 225\*, 221\*, 220\*, 217, 240\*, 371, 372\*, 243\*, 244\*,  
261\*

- che il piano attuativo è stato redatto dalla società tra professionisti **STARC s.r.l.**  
**s.t.p.** con studio professionale in **GROSSETO** via **DEI BARBERI 108**, ed è  
costituito da n. .... elaborati grafici, documentazione fotografica, relazione  
generale, norme tecniche di attuazione.

- che risultano verificati ed esauriti gli adempimenti tecnici ed amministrativi;
- che detto Piano Attuativo è esecutivo ed efficace in forza di deliberazione Consiliare n. .... in data ..... già agli atti del Comune e della successiva pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. n. .... in data .....

Tutto ciò premesso, fra il **Comune di Montale**, come sopra costituito di qui in seguito indicato più brevemente “Comune” ed il sig. **PAOLACCI ALESSANDRO** in qualità di amministratore e legale rappresentante della Società “**MERIDIANA IMMOBILIARE S.R.L.**”

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO APPRESSO:

#### **art. 1 - Valore delle premesse**

La premessa con gli atti in essa richiamati, anche se non allegati e comunque conservati, forma parte integrante e sostanziale della presente Convenzione

#### **art. 2 - Disposizioni preliminari**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna per sé ed i propri aventi causa ad ogni titolo a dare attuazione al progetto di riordino urbano dell'area denominata **ATS.5 - FOGNANO - VIA A. GRAMSCI** nel vigente P.O. in conformità alle norme tecniche di attuazione e agli elaborati grafici presentati, impegnandosi a realizzare le opere di urbanizzazione ed i fabbricati entro la validità temporale dei permessi di costruire all'uopo rilasciati dalla Amministrazione Comunale e comunque entro il termine di validità e di efficacia della presente Convenzione.
2. Nel caso di trasferimento totale o parziale dell'area e degli edifici interessati dal Piano Attuativo, il proponente avrà l'obbligo di trasferire contrattualmente agli aventi causa le obbligazioni assunte verso il Comune e di rendere gli stessi edotti delle prestazioni ancora da adempiere; tale circostanza dovrà risultare negli atti di vendita, unitamente all'esplicito impegno del venditore di mantenere l'onere dell'esecuzione delle opere mancanti o in alternativa dell'acquirente di subentrare in tutto al Soggetto Attuatore nell'assunzione e nell'adempimento degli oneri e obblighi contenuti all'interno della presente Convenzione.
3. Il Soggetto Attuatore rimarrà comunque solidalmente coobbligato con eventuali aventi causa, per tutte le *obbligazioni* assunte verso il Comune e non ancora soddisfatte salvo che stessi gli aventi causa non forniscano al Comune polizza fideiussoria integrativa finalizzata alla liberazione dei danti causa.

#### **art. 3 - Oggetto della Convenzione**

1. La presente convenzione ha per oggetto la disciplina dei rapporti e delle reciproche

obbligazioni tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, al fine di conseguire gli obiettivi indicati negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo, finalizzati alla riqualificazione dell'area.

2. E', inoltre, oggetto della presente convenzione la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, che saranno acquisite dal Comune unitamente alle aree sulle quali queste andranno a ricadere.

In particolare, la presente Convenzione è volta a definire:

- a) gli obblighi del Soggetto Attuatore;
- b) gli obblighi del Comune;
- c) la cessione delle aree sulle quali verranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria;
- d) le opere di urbanizzazione e di potenziamento degli spazi pubblici da realizzare e da cedere a scomputo;
- e) i tempi e le modalità di realizzazione delle suddette opere;
- f) il collaudo e le modalità di presa in carico da parte del Comune delle opere;
- g) le garanzie finanziarie.

#### **art. 4 – Validità della Convenzione e termine per l'esecuzione delle opere ivi previste.**

La validità e l'efficacia della presente Convenzione è di dieci anni, fatte salve le proroghe stabilite da leggi speciali, con decorrenza dalla data di sottoscrizione.

Il Soggetto Attuatore, nella esecuzione delle opere previste dalla Convenzione, dovrà, inoltre, attenersi ai termini stabiliti dai titoli edilizi rilasciati di volta in volta dall'amministrazione.

#### **art. 5 - Attuazione del Piano**

1. Il Piano sarà attuato solo successivamente alla registrazione della presente convenzione e previo rilascio da parte del **Comune di Montale** dei permessi di costruire relativi ai fabbricati ed alle opere di urbanizzazione.

2. Il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione dei nuovi edifici è subordinato al pagamento di un contributo per le opere di urbanizzazione ed il costo di costruzione, ai sensi degli art. 184 e 185 della L.R. 65/2014. Il contributo dovrà essere versato nella misura e secondo le modalità previste al momento del rilascio del titolo edilizio.

3. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dei nuovi edifici è subordinato e/o contestuale al rilascio del permesso di costruire per la esecuzione delle opere di urbanizzazione.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire in linea di massima e compatibilmente con l'organizzazione del cantiere contestualmente agli interventi sugli

edifici serviti dalle opere stesse. Il collaudo positivo delle opere di urbanizzazione primaria costituisce condizione per il rilascio dell'agibilità degli edifici che verranno realizzati dal Soggetto Attuatore.

#### **art. 6 - Opere di urbanizzazione**

1. La società "**MERIDIANA IMMOBILIARE S.R.L.**", Soggetto Attuatore degli interventi previsti dal Piano, provvederà a proprie cure e spese alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive indicate negli elaborati grafici allegati al Piano, secondo le disposizioni contenute nella presente Convenzione e secondo le prescrizioni dettate dagli Enti fornitori dei servizi di rete, e comunque nelle quantità e qualità che deriveranno dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria corredato dal computo metrico estimativo che dovrà essere approvato prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere da realizzare sono di seguito, così, sommariamente descritte:

- nuova viabilità, limitatamente all'intersezione con via A. Gramsci, completa di sotto servizi (fognatura bianca e nera, rete gas-metano ed allacciamenti, rete telefonica ed allacciamenti, rete energia elettrica ed allacciamenti ed illuminazione pubblica);
- percorso pedonale su marciapiede lungo la via A. Gramsci con verde di arredo e con adeguamento o potenziamento su detta via dei sottoservizi come richiesto dagli enti erogatori;
- area a parcheggio lungo via A. Gramsci, completa di sotto servizi (fognatura bianca e nera, rete gas-metano ed allacciamenti, rete telefonica ed allacciamenti, rete energia elettrica ed allacciamenti ed illuminazione pubblica);

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve intendersi a parziale o totale scomputo della somma dovuta a titolo di contributo ai sensi dell'art. 191, comma 11, L.R. 65/2014.

3. L'importo residuo degli oneri dovuti a titolo di urbanizzazione primaria e di costo di costruzione, il rilascio dei permessi di costruire per i nuovi edifici sarà versato dal Soggetto Attuatore (od eventualmente dai suoi aventi causa) al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire in un'unica soluzione o con pagamento rateizzato garantito da idonea garanzia fideiussoria prestata da Istituto di credito iscritto negli Albi ed Elenchi di Vigilanza di Banca d'Italia o da Compagnia Assicurativa autorizzata dall'INVASS o da Intermediari Finanziari iscritti nell'Albo Unico di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993. In tal caso gli importi rateizzati saranno corrisposti secondo le modalità fissate dall'amministrazione comunale.

4. Sono altresì opere di urbanizzazione, da realizzare dal Soggetto Attuatore dell'intervento, anche le opere destinate al potenziamento degli spazi pubblici e

segnatamente la realizzazione di verde pubblico attrezzato comprensivo delle nuove alberature e dei percorsi pedonali e ciclabili così come individuati negli elaborati grafici di piano. Anche tali opere una volta ultimate e collaudate dovranno essere cedute al Comune.

5. Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da eseguire assomma ad €..... come risulta dal computo metrico-estimativo dei lavori allegato al Piano. Tale importo viene indicato ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

6. Resta inteso che il Soggetto Attuatore si obbliga alla totale ultimazione delle opere di urbanizzazione e alla loro cessione al Comune senza nulla pretendere qualora il loro costo risultasse superiore rispetto all'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere a fronte del rilascio dei relativi titoli abilitativi.

7. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione in conformità alle prescrizioni impartite dalle società fornitrici di servizi (gas, acqua, energia elettrica, telecomunicazioni) comprese quelle necessarie per l'estensione delle reti esistenti, che risultino indispensabili per l'allacciamento agli edifici previsti dal Piano al fine di assicurare la loro piena funzionalità.

#### **art. 7 - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione risulteranno definite dal progetto esecutivo sulla base del quale verrà rilasciato il relativo permesso di costruire. Il progetto esecutivo delle suddette opere dovrà essere approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale e vistato da tutti gli enti gestori interessati.

2. Sono stabilite le seguenti fasi dei lavori:

FASE A) Demolizione degli edifici industriali esistenti;

FASE B) Picchettamento delle aree e recinzioni delle stesse;

FASE C) Formazione del cassonetto stradale;

FASE D) Posa in opera degli impianti tecnologici fino alle utenze private (acqua, gas, , fognatura bianca e nera, Energia elettrica e Telecomunicazioni);

FASE E) Realizzazione di massiciata stradale, fornitura e posa di cordoni e zanelle in cls vibrato, stesura di binder;

FASE F) Allacciamento agli impianti tecnologici di cui alla fase D), stesura del tappetino di usura e posa in opera della segnaletica stradale – fornitura e posa dei corpi illuminanti per la illuminazione pubblica;

FASE G) Opere di sistemazione a verde di arredo;

3. Le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione dovranno possedere i requisiti prescritti dalla legge per la realizzazione di opere pubbliche;

4. I nominativi delle imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione dovranno essere comunicati, per presa d'atto, all'Amministrazione Comunale.

#### **art. 8 - Cessione gratuita di aree**

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere al Comune di Montale la piena proprietà delle aree sulle quali verranno realizzate le opere di urbanizzazione e di potenziamento degli spazi pubblici individuate nella Tav.13 del Piano.
2. Le parti dichiarano che il trasferimento della proprietà di tali aree verrà effettuato senza il pagamento di alcun corrispettivo in denaro, trovando la propria causa nella regolamentazione dell'intervento edilizio di cui alla presente Convenzione.
3. Le aree in oggetto sono promesse nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Gli effetti reali della cessione decorreranno dal rogito di trasferimento che verrà stipulato entro 90 giorni dal collaudo delle opere di urbanizzazione.
4. Il Soggetto Attuatore come sopra rappresentato dichiara e garantisce:
  - di avere la piena e assoluta proprietà, la libera ed incondizionata disponibilità delle aree oggetto di cessione e di obbligarsi a trasferirle, garantendone la libertà da canoni, censi, livelli, ipoteche, vincoli, trascrizioni ostative, oneri e privilegi, liti pendenti o minacciate, diritti di prelazione diritti di terzi in genere, che ne possano limitare la piena proprietà e disponibilità, prestando tutte le garanzie di legge ed offrendo altresì ogni garanzia per il caso di evizione o molestia.
  - il frazionamento necessario alla esatta individuazione e definizione delle aree da cedere al Comune sarà a carico e spese del soggetto attuatore e dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dal collaudo delle relative opere di urbanizzazione.
5. Sulle aree di proprietà comunale ricadenti all'interno del comparto saranno realizzate esclusivamente opere di urbanizzazione primaria o secondaria (dotazioni territoriali ai sensi del DPGR 39/R). Tali aree rimarranno, pertanto, di proprietà dello stesso Comune di Montale.

#### **art. 9 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione**

1. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e sino alla loro presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il loro uso, saranno a totale carico del soggetto attuatore.
2. L'onere di manutenzione e tutte le conseguenti responsabilità civili e penali saranno trasferiti al Comune contestualmente alla presa in carico da parte di quest'ultimo delle opere di urbanizzazione.
3. La presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune dovrà avvenire entro (sessanta) giorni dalla emissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione o al più tardi contestualmente alla stipula dell'atto di cessione, sulle quali andranno a ricadere.

## **art. 10 - Collaudi**

1. Sono a carico del Soggetto Attuatore le spese relative al collaudo delle opere di urbanizzazione, ivi compreso il compenso dovuto al collaudatore all'uopo incaricato dal Comune.
2. Il collaudatore dovrà provvedere ad effettuare i seguenti adempimenti:
  - verifiche in corso d'opera e collaudo tecnico amministrativo di tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione; ove il collaudo di alcune o di parte delle opere di urbanizzazione, sia eseguito a cura o nell'interesse di altri Enti o Concessionari di pubblici servizi il collaudatore dovrà acquisire la documentazione equivalente al certificato di collaudo consegnata dagli Enti competenti;
3. Il collaudatore redigerà il certificato di collaudo o di regolare esecuzione relativo alle opere di urbanizzazione realizzate, entro 60 (sessanta) giorni dalla attestazione di fine lavori comunicata dal soggetto attuatore. Per quanto attiene alle opere di sistemazione a verde di cui al punto G dell'art. 7, comma 2, del presente atto, la garanzia di attecchimento dovrà essere valida per almeno sei mesi dall'ultimazione dei relativi lavori, che dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale; lo svincolo della originaria garanzia fideiussoria dovrà tener conto di quanto sopra, limitatamente ai relativi importi desunti dal computo metrico estimativo delle opere.
4. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il collaudatore non provveda al collaudo finale nei termini indicati al punto 3 o il Comune non provveda alla sua approvazione entro i successivi 60 giorni dall'emissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione, questo si intenderà reso in senso favorevole.
5. Il soggetto attuatore, nel caso che le opere non risultino collaudabili, si impegna ad eseguire le modifiche e i lavori che si renderanno necessari per adeguare le opere realizzate ai progetti esecutivi approvati dal Comune, nonché ad eliminare i vizi e i difetti riscontrati in sede di collaudo.
6. Il certificato di collaudo o di regolare esecuzione avrà natura provvisoria e rimarrà tale fino all'approvazione dello stesso da parte del Comune di Montale;
7. Il collaudo diverrà, comunque, definitivo decorso il termine di due anni dall'emissione del relativo certificato.
8. Il rogito per la cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree dovrà avvenire entro e non oltre il termine di cui all'art.8 comma 3 della presente Convenzione. Laddove tale termine decorresse senza che le parti siano addivenute al rogito per responsabilità dell'amministrazione comunale verrà meno, per il soggetto attuatore, l'obbligo di manutenzione e ogni responsabilità civile o penale anche nei confronti di terzi.



## **art. 11 - Abitabilità/agibilità**

1. Le attestazioni di abitabilità e agibilità non potranno essere presentate se non saranno preventivamente terminate e collaudate le opere di urbanizzazione previste con la emissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione da parte del Collaudatore.

## **art.12 - Garanzie**

1. A garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione comprese quelle di cui al comma 4 del precedente articolo 6, è stabilita una garanzia finanziaria pari al costo delle opere da realizzare risultante dallo specifico computo metrico estimativo, maggiorata di 1/3, di durata pari al tempo concesso per la esecuzione dei lavori e comunque avente validità e copertura fino alla restituzione dell'originale da parte del Comune con annotazione di svincolo, oppure di una dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi la Società da ogni responsabilità in ordine alle garanzie prestate; la fideiussione verrà comunque meno nel caso in cui l'inerzia del Comune si protragga di oltre 30 giorni rispetto ai termini consentiti dalla legge

2. La garanzia finanziaria di cui al punto 1 sarà prestata mediante idonea garanzia fideiussoria prestata da Istituto di credito o da Istituto di assicurazioni o da intermediario finanziario come sopra previsto

3. Qualora si addivenisse al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione e alla loro successiva consegna sarà possibile, a giudizio del Comune, quando queste costituiscano un elemento compiuto e autonomamente funzionale, procedere allo svincolo parziale delle garanzie fideiussorie prestate. Il loro valore sarà pari a quello delle opere consegnate, così come risultante dalle documentazioni contabili preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, maggiorato di 1/3.

4. In caso di inadempienza degli obblighi di cui al punto 1 dell'art. 6 il Comune avrà la facoltà di sostituirsi al soggetto attuatore nella esecuzione delle opere, tramite escussione della garanzia fideiussoria, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dello stesso Soggetto Attuatore e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziali per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopracitata.

5. Qualora il protrarsi dei lavori od aumenti dei costi dei materiali occorrenti per l'esecuzione delle opere dovessero ridurre il valore della garanzia prestata di oltre il 10%, il Comune potrà chiedere al Soggetto Attuatore o ai suoi eventuali aventi causa l'immediato aumento della garanzia prestata, da definire mediante aggiornamento del computo metrico iniziale.

6. In caso di rateizzazione del pagamento di quanto dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, la garanzia prestata ai sensi del superiore comma 2 sarà

automaticamente e progressivamente ridotta dal Comune per un importo pari a quanto corrisposto e totalmente svincolata ad avvenuto completamento del pagamento;

7. La garanzia finanziaria di cui trattasi dovrà essere unitaria per tutti i soggetti attuatori, a copertura dell'intero importo e con responsabilità solidale fra i soggetti garanti e dovrà essere escutibile a "prima richiesta" e "senza eccezione alcuna".

#### **art. 14 - Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori**

1. La realizzazione del tappetino di usura della viabilità così come la sistemazione del verde all'interno delle airole potranno essere differite fino alla ultimazione degli edifici previsti dal progetto.

#### **art. 15 - Termini di validità delle volumetrie di decollo**

1. I volumi ammessi al trasferimento previsti dal Piano di recupero rappresentano una capacità edificatoria riconosciuta al proprietario dei beni a seguito dell'integrale demolizione degli stessi. Tale capacità edificatoria è assimilata a crediti edilizi liberamente commerciabili. Potrà essere utilizzata entro il termine di validità del Piano stesso (10 anni), esclusivamente all'interno delle aree di atterraggio previste dallo strumento urbanistico. Qualora i volumi ammessi al trasferimento non siano utilizzati entro il periodo di validità del vigente Piano Operativo Comunale, gli stessi dovranno essere recepiti dall'Amministrazione Comunale come quantità residue di Piano nelle successive varianti agli strumenti strutturali ed operativi, fermo restando il termine per la loro utilizzazione.

#### **art. 16 - Varie e fiscali**

1. La presente convenzione si intende stipulata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, nei cui confronti il Comune deve essere rilevato indenne sia dai richiedenti il Piano Attuativo che dai loro successori od aventi causa a qualunque titolo e con l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventuali derivanti dalla esecuzione delle opere previste dal Piano medesimo;

2. Il Comune ed il soggetto attuatore rinunciano ad ogni iscrizione di ipoteca legale che potesse dipendere dalla presente convenzione.

3. Il presente atto sarà trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari, con esonero del Sig. Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

4. Le spese del presente atto così come di ogni atto successivo al presente e al medesimo consequenziale saranno ad esclusivo carico del soggetto attuatore.

Richiesto, ho ricevuto il presente atto da me notaio letto, ai componenti che l'approvano.