

**REPUBBLICA ITALIANA  
COMUNE DI BUGGIANO  
(Prov. di Pistoia)**

Convenzione per la attuazione del Piano di Lottizzazione residenziale Terrarossa secondo stralcio, posto nel Comune di Buggiano, località S. Maria, all'interno della Via Terra Rossa fonda.

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_ ) del mese di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_, nel mio studio in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ innanzi a me \_\_\_\_\_ notaio in \_\_\_\_\_  
con studio in \_\_\_\_\_ iscritto nel ruolo \_\_\_\_\_,  
senza l'intervento dei testimoni non essendone necessaria la presenza a  
norma di legge e non avendone le parti fatto richiesta

SONO PRESENTI

– **MAGRINI ADRIANO**, geometra, nato a Uzzano il 17 gennaio 1960, residente in Buggiano, Via Lucchese n. 13, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua dichiarata qualità di Responsabile del Settore Territorio e Ambiente, del COMUNE DI BUGGIANO, codice fiscale n.00361500473, in esecuzione del Decreto del Sindaco n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_, agli atti del Comune di Buggiano;

in seguito denominato dal presente atto “**Comune**”;

- **ZELONI ANTONIO**, imprenditore, nato a Carmignano il 02.03.1948, residente in Poggio a Caiano (PO), via Mastrigalla n°30 il quale interviene al presente atto non in proprio ma in nome e per conto, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società “**EDILIZIA TERRAROSSA s.r.l.**”, con sede in Pistoia viale Adua n°159, iscritta presso il Registro delle Imprese di Pistoia con il numero d'iscrizione e codice fiscale 01471840478, iscritta al n°152531 REA presso la C.C.I.A.A. di Pistoia, come da visura camerale (**Allegato A**), al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui derivanti dal presente statuto sociale.

in seguito denominati dal presente atto “**Lottizzante**”;

PREMETTONO

- 1) che con atto del Notaio Alberto Carapelle di Buggiano in data 28.05.1993 , n°13184 di rep., registrato a Pescia il 17.06.1993 al n°562, ed ivi trascritto il 17.06.1993 al n°1451 Reg. Part, i Sig.ri RICCIARELLI LUIGINA, MUSOLESI ELDA, SPADONI FRANCESCO, SPADONI FRANCO, GERONUTTI ADRIANA, POLVANI CIRO, BENETTI VITTORIO e PASQUALINI GINA, avevano stipulato con il Comune di Buggiano una convenzione

per la realizzazione del Piano di Lottizzazione ( in seguito PDL) relativo alle aree di loro proprietà in Buggiano, Località S. Maria in Selva, all'interno di via Terrarossa e di via Ponte Buggianese;

- 2) che con atto del Notaio De Luca Patrizia in data 24.09.1993, n°11721 di Rep., reg.to a Pistoia il 12.10.1993 al n° 1827, trascritto Pescia il 7.10.1993 al n°2296 Reg. Part., la Sig.ra GERONUTTI ADRIANA, nata ad Annone Veneto il 14.01.1943, ha venduto alla Sig.ra RICCIARELLI LUIGINA il terreno di sua proprietà in Buggiano, rappresentato al N.C.T. del detto Comune nel foglio di Mappa 15, mappale n. 817 e mappale n. 818;
- 3) che con Delibera del Consiglio Comunale (in seguito (DCC) n°61 del 26 ottobre 1994 il Comune di Buggiano aveva diviso il PDL originale in due stralci omogenei ed autonomamente realizzabili con uguale proporzionalità delle opere infrastrutturali da realizzare, ritenendo opportuno, previo adeguamento della convenzione sopra richiamata, consentire l'edificazione della parte di lottizzazione relativa al primo stralcio;
- 4) che a seguito di tale delibera, con atto di modifica di Convenzione di PDL autenticato dal Notaio Alberto Carapelle di Buggiano in data 12.07.1995, n°14467 e n°14473 di Rep., reg.to a Pescia il dì 1.08.1995 al n°529, trascritto a Pescia il medesimo dì 1.08.1995 al n°1912 Reg. Part., si individuavano n° due stralci per la realizzazione del PDL, insistenti sul foglio di mappa n. 15 del Comune di Buggiano, su di una superficie catastale complessiva di metri quadrati 32.129 (trentaduemilacentotrentanove), e così rappresentati:
  - PDL primo stralcio (in seguito PDL 1°S) : mappali n. 88, 187 (porzione), 188, 256, 257, 259, 260 (porzione), 295 (porzione), 520 (porzione), 817 e 818 (porzione), di proprietà della Signora Ricciarelli Luigina e mappale n. 185 (porzione) di proprietà del Signor Polvani Ciro;
  - PDL secondo stralcio (in seguito PDL 2°S): mappali n. 191, 913, 914 e 266 (porzione) di proprietà della Signora Musolesi Elda, Spadoni Francesco e Spadoni Franco, mappale n. 412 (porzione) di proprietà del Sig. Benedetti Vittorio e mappali, n. 189 e 190 della Signora Pasqualini Gina;

disciplinando la attuazione delle opere relativamente al solo PDL 1°S;

- 5) che per successione in morte di Pasqualini Gina apertasi il \_\_.\_\_.\_\_, denuncia di successione registrata a Pescia il \_\_.\_\_.\_\_ al n°\_\_, vol.\_\_, la Sig. Trinciavelli Lola risultava essere proprietaria dei beni della dante causa;
- 6) che il Lottizzante risulta essere proprietario delle aree insistenti nel PDL 2°S, come precedentemente indicate al punto 4, a seguito di (*indicare gli atti di provenienza*), come oggi

rappresentate catastalmente secondo quanto indicato al successivo punto 15;

- 7) che con DCC n.° 38 del 31.05.2005 il Comune di Buggiano prorogava la validità della Convenzione di cui al precedente punto 4 per ulteriori anni 10 (dieci) decorrenti dal 10.07.2005;
- 8) che con DCC n° 29 del 30.05.2006 e successiva DCC n° 51 del 18.09.2006, il Comune di Buggiano procedeva alla adozione e successiva approvazione della variante al PDL 1°S;
- 9) che con atto rogato Dott. Edoardo Nannipieri, Segretario del Comune di Buggiano, in data 12 dicembre 2006 n° 3761 di rep. registrato a Pescia il 14.12.2006 al n. 1126 S.I , veniva stipulata variante alla Convenzione del PDL 1°S tra il Comune di Buggiano ed i signori ZELONI ANTONIO, amministratore unico e legale rappresentante della SOCIETA' EDILIZIA TERRAROSSA s.r.l. e POLVANI CIRO, atta a recepire quanto approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Buggiano con Deliberazione del Consiglio n° 51 del 18.09.2006;
- 10) che nel sopra richiamato atto, per effetto della variante al PDL 1°S di cui al precedente punto 8, i beni sopra individuati al precedente punto 4 e ricadenti nel foglio di mappa n. 15 del Comune di Buggiano, relativamente alle previsioni del primo stralcio, assumevano i seguenti nuovi identificativi:
  - Proprietà POLVANI CIRO: mappali n. 1593, 1594, 1702, 1703, 1704, 1706;
  - Proprietà "EDILIZIA TERRAROSSA" : mappali n. 1437, 1438, 1698, 1699, 1724, 1725, 1726, 1728, 1729, 1737, 1738, 1739, 1743, 1744, 1745, 1746, 1750, 1700, 1756, 1707, 1708, 1709, 1710, 1712, 1713, 1715 e 1718

per una superficie catastale complessiva pari a mq 21.063,00;

- 11) che con atto rogato Dott. Edoardo Nannipieri, Segretario del Comune di Buggiano, in data 12 dicembre 2006, di cui al precedente punto 9), si confermavano i termini di efficacia della convenzione del PDL riconfermando pertanto il termine di validità della medesima sino al 10.07.2015;
- 12) che con DCC n. 14 del 28.07.2010 il Comune di Buggiano approvava il Regolamento Urbanistico del Comune di Buggiano (di seguito RU), con il quale:
  - si individuava che l'area, già oggetto di convenzione del 12.12.2006 rep. n. 3761, risulta ricadere in zona "B5", come da certificato di destinazione urbanistica (**Allegato B**), le cui trasformazioni edilizie ed urbanistiche risultano disciplinate dall'articolo 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito NTA) del RU;
- 13) che l'articolo 30, comma 3 bis della Legge 9 agosto 2013, n.98 di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (D.L. c.d. "del fare"), disponeva "ope legis" una proroga di

tre anni al termine di validità alle convenzioni stipulate sino al 31.12.2012;

14) che per effetto della sopra richiamata normativa, la validità della convenzione del PDL è stata spostata sino al giorno 10.07.2018;

15) che a seguito dei tipi di frazionamento:

- del 28.05.2002 prot. n. 61150;
- del 12.08.2002 prot. n. 88608;
- del 12.09.2002 prot. n. 107288;
- del 26.09.2008 prot. n. PT 0140947;
- del 21.03.2018 prot. n. 2018/14607;

i mappali insistenti all'interno del PDL 2°S, ricadenti nel foglio di mappa n. 15 del Comune di Buggiano e precedentemente indicati al punto 4, assumono oggi i seguenti identificativi:

- **mappale n. 189**, seminativo, classe 2, superficie mq 790, R.D. € 4,49, R.A. € 4,08;
- **mappale n. 1636**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 38, R.D. € 0,19, R.A. € 0,20;
- **mappale n. 2214**, seminativo, classe 2, superficie mq 17, R.D. € 0,09, R.A. € 0,09;
- **mappale n. 2215**, seminativo, classe 2, superficie mq 754, R.D. € 3,86, R.A. € 3,89;
- **mappale n. 2216**, seminativo, classe 2, superficie mq 363, R.D. € 1,86, R.A. € 1,87;
- **mappale n. 2217**, seminativo, classe 2, superficie mq 66, R.D. € 0,34, R.A. € 0,34;
- **mappale n. 2218**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 26, R.D. € 0,13, R.A. € 0,13;
- **mappale n. 2219**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 5, R.D. € 0,03, R.A. € 0,03;
- **mappale n. 2220**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 507, R.D. € 2,59, R.A. € 2,62;
- **mappale n. 2221**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 1826, R.D. € 9,34, R.A. € 9,43;
- **mappale n. 2222**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 907, R.D. € 4,64, R.A. € 4,68;
- **mappale n. 2223**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 61, R.D. € 0,31, R.A. € 0,32;
- **mappale n. 2224**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 61, R.D. € 0,31, R.A. € 0,32;
- **mappale n. 2225**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 510, R.D. € 2,61, R.A. € 2,63;
- **mappale n. 2226**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 529, R.D. € 2,70, R.A. € 2,73;
- **mappale n. 2227**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 480, R.D. € 2,45, R.A. € 2,48;

- **mappale n. 2228**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 456, R.D. € 2,33, R.A. € 2,36;
- **mappale n. 2234**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 360, R.D. € 1,84, R.A. € 1,86;
- **mappale n. 2235**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 941, R.D. € 4,81, R.A. € 4,86;
- **mappale n. 2237**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 911, R.D. € 4,66, R.A. € 4,70;
- **mappale n. 2238**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 139, R.D. € 0,71, R.A. € 0,72;
- **mappale n. 2244**, seminativo arborato, classe 2, superficie mq 376, R.D. € 1,92, R.A. € 1,94;
- **mappale n. 2258**, prato, classe 1, superficie mq 68, R.D. € 0,28, R.A. € 0,19;
- **mappale n. 2259**, prato, classe 1, superficie mq 226, R.D. € 0,92, R.A. € 0,64;
- **mappale n. 2260**, prato, classe 1, superficie mq 407, R.D. € 1,66, R.A. € 1,16;
- **mappale n. 2261**, prato, classe 1, superficie mq 402, R.D. € 1,64, R.A. € 1,14;
- **mappale n. 2262**, prato, classe 1, superficie mq 207, R.D. € 0,84, R.A. € 0,59;

per una superficie catastale complessiva di mq 11.433;

16) che per la migliore individuazione delle aree si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente convenzione **(Allegato C)**;

17) che il lottizzante dichiara che le aree sopra individuate e di sua proprietà, insistenti nel PDL 2°S :

- *non sono gravate da vincoli, servitù, ipoteche e quanto altro che ne limiti il loro completo utilizzo; ovvero che (specificare);*

18) che il Lottizzante, in data 30.01.2018 prot. n. 1277/2018 e successive integrazioni, ha presentato al Comune di Buggiano richiesta di attuazione del PDL 2°S e che:

- la stessa è stata approvata dal Comune di Buggiano con DCC n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_;
- è composta dai progetti tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che dovranno essere eseguite dal lottizzante a sua cura e spese, e in conformità ai progetti citati ed a quanto specificato nel presente atto;
- la stessa risulta efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_;

19) che la attuazione del PDL 2°S prevede la individuazione di n. due unità minime di intervento, così articolate:

- unità minima di intervento "A", rappresentata catastalmente nel foglio di mappa n. 15 del Comune di Buggiano, dai mappali n. 189, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2234, 2235, 2237, 2238 e 2244;
  - unità minima di intervento "B", rappresentata catastalmente nel foglio di mappa n. 15 del Comune di Buggiano, dai mappali n. 1636, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228;
- 20) che il Comune ed il lottizzante convengono che la esecuzione delle OO.UU., nonché il completamento della struttura sportiva polivalente, di cui al successivo articolo 12 ter, sarà a cura e spese del lottizzante che per tale onere avrà il beneficio dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 21) che per quanto sopra si conviene altresì che tutti gli adempimenti successivi alla esecuzione e/o completamento delle OO.UU., tra cui la manutenzione delle stesse prima della loro cessione al Comune e/o agli Enti gestori dei servizi, la sottoscrizione di garanzie per la esecuzione delle stesse OO.UU., gli atti relativi ad i collaudi ed a quelli di cessione, saranno a carico del Lottizzante;
- 22) che il Lottizzante e/o suoi aventi causa, dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione obbligandosi alla esecuzione, a sua cura e spese, come successivamente specificato, delle OO.UU. nel rispetto delle modalità e tempistiche indicate nel presente atto, del computo metrico, articolato in più fasi (**Allegato D**), e dei progetti tecnici di massima allegati al PDL 2°S, come successivamente individuati nell'articolo 1;
- 23) che per quanto indicato al punto precedente, si conviene che non sussistono gli adempimenti previsti dal Codice degli appalti rilevando a tal proposito che *(specificare le circostanze che danno o non danno luogo alla eventuale applicazione del Codice degli appalti)*;
- Tanto premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

#### **ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La convenzione ha per oggetto la esecuzione della urbanizzazione delle aree relative al PDL 2°S, di proprietà del Lottizzante così come identificate al punto 15 della premessa, situate in BUGGIANO, località Santa Maria, all' interno della via Terrarossa, nonché il completamento della struttura sportiva polivalente, di cui al successivo articolo 12 ter, posta all'interno del PDL 1°S del medesimo PDL .

L'attuazione del suddetto PDL 2°S, approvato con DCC n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ avverrà in conformità delle norme della presente convenzione ed in conformità agli elaborati grafici presentati e approvati, costituiti da:

- 1) Tavola 1 Planimetria generale - Superficie territoriale calcolo;
- 2) Tavola 2 Estratto di mappa – Proprietà inserite nel P.D.L.;
- 3) Tavola 2 bis Visura catastale;
- 4) Tavola 2 ter Estratto di mappa aggiornato – Proprietà inserite nel P.D.L. al 21.03.2018;
- 5) Tavola 2 quater Visura catastale aggiornata al 21.03.2018;
- 6) Tavola 3 Planimetria generale – Planimetria con indicazione dell'area I 3t con pericolosità idraulica elevata;
- 7) Tavola 3 Bis Planimetria generale – Planimetria con indicazione dell'area I 3t con sovrapposto : strade e marciapiedi – parcheggi aree ecologiche – lotti con i fabbricati;
- 8) Tavola 3 Ter Planimetria generale – Planimetria con individuazione delle aree in ampliamento e diminuzione, soggette a pericolosità idraulica elevata;
- 9) Tavola 4 Planimetria generale - Fabbricati esistenti nell'area da demolire;
- 10) Tavola 5 Planimetria generale -Elaborato fotografico dei fabbricati da demolire;
- 11) Tavola 6 Planimetria generale – Superfici fondiarie calcolo;
- 12) Tavola 7 Planimetria generale – Superfici aree a verde pubblico calcolo – identificazione ;
- 13) Tavola 8 Planimetria generale – Superfici a parcheggio pubblico calcolo – identificazione ;
- 14) Tavola 8 bis Planimetria generale – Stalli parcheggio stalli parcheggio disabili;
- 15) Tavola 9 Planimetria generale – Verifica superficie minime permeabile ;
- 16) Tavola 10 Planimetria generale – Planivolumetrico;
- 17) Tavola 11 Planimetria generale – Punti di vista fotografici;
- 18) Tavola 12 Planimetria generale – Superficie strada e marciapiedi calcolo e individuazione;
- 19) Tavola 13 Planimetria generale – Superficie area ecologica calcolo e individuazione;
- 20) Tavola 14 Planimetria generale – Funzioni urbanistiche;
- 21) Tavola 15 Tipologie edilizie – Tavola tipologie edilizie linee di vista;
- 22) Tavola 15 bis Tipologie edilizie – Tavola particolare tipologia edilizia piante e prospetto;
- 23) Tavola 16 Tipologie edilizie – Prospetti fronte strada;
- 24) Tavola 17 Planimetria generale – OO.UU. Fognatura nera;
- 25) Tavola 18 Planimetria generale – OO.UU. Fognatura bianca;
- 26) Tavola 19 Planimetria generale – OO.UU. Enel;
- 27) Tavola 20 Planimetria generale – OO.UU. Gas;
- 28) Tavola 21 Planimetria generale – OO.UU. Illuminazione pubblica;
- 29) Tavola 22 Planimetria generale – OO.UU. Acquedotto;

- 30) Tavola 23 Planimetria generale – OO.UU. Segnaletica stradale orizzontale e verticale passaggi pedonali;
- 31) Tavola 24 Planimetria generale – OO.UU. Telecom;
- 32) Tavola 25 Sezione tipo della strada;
- 33) Tavola 26 Planimetria generale – OO.UU. Arredamento verde;
- 34) Tavola 27 Planimetria generale – Individuazione unità minime di intervento;
- 35) Tavola 28 Stato di variante – Attuazione della 3° fase relativo alla OO.UU.Secondaria;
- 36) Rendering.

## **ART. 2 ELEZIONE DI DOMICILIO**

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune relativi alla presente convenzione il Lottizzante elegge il proprio domicilio presso \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_, Via/P.za \_\_\_\_\_.

## **ART. 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

I Componenti, come già indicato al punto 20 della premessa, convengono che la realizzazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, insistenti sulle aree di proprietà del Lottizzante come identificate al punto 15 della premessa, saranno a carico del Lottizzante medesimo, il quale si impegna per se e per gli aventi causa, a qualsiasi titolo, in attuazione del PDL 2°S approvato dal Comune di Buggiano con DCC n. \_\_ del \_\_.\_\_.\_\_\_\_, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla loro regolare esecuzione, a sua cura e spesa, nonché alla manutenzione ed alla cessione delle medesime, come appresso indicato.

### **URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA**

- a) esecuzione della rete stradale e dei parcheggi, come meglio indicato nel computo metrico allegato e con l'osservanza delle condizioni e delle modalità previste al successivo art. 5;
- b) esecuzione dell'impianto idrico, d'intesa con Acque spa, come meglio indicato nel computo metrico allegato e con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 6;
- c) esecuzione dell'impianto di fognatura nera e bianca, d'intesa con Acque spa, ed il Comune di Buggiano, come meglio indicato nel computo metrico allegato, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 7;
- d) esecuzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, d'intesa con l' Enel, come meglio indicato nel computo metrico allegato e con l'osservanza delle condizioni e delle modalità contenute nel successivo art. 8;
- e) esecuzione dell'impianto di illuminazione della rete stradale e degli altri spazi destinati all'uso comune, come meglio indicato nel computo



- metrico allegato e con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate nel successivo art. 9;
- f) esecuzione della rete di distribuzione del gas metano, d'intesa con la Fiorentina Gas, come meglio indicato nel computo metrico allegato e con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate nel successivo art. 10;
  - g) esecuzione della rete di distribuzione delle linee telefoniche, d'intesa con Telecom, come meglio indicato nel computo metrico allegato e con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate nel successivo art. 11;
  - h) esecuzione degli spazi di verde pubblico attrezzato, come meglio indicato nel computo metrico allegato e con l'osservanza delle condizioni e delle modalità previste al successivo art.12;
  - i) completamento della costruzione di ponte su Rio S. Maria per la prosecuzione dell'asse viario previsto nel Piano di Lottizzazione, come meglio indicato nel computo metrico allegato e con l'osservanza delle condizioni e delle modalità previste al successivo art.12 bis;
  - ii) esecuzione della struttura sportiva polivalente, come risultante sia dagli elaborati grafici che da quanto indicato nel computo metrico allegato e con l'osservanza delle condizioni e delle modalità previste al successivo art.12 ter;
  - l) cessione, senza corrispettivo, al Comune di Buggiano, od altro Ente o Azienda interessati, delle aree, opere, impianti, manufatti, ecc. specificati ai precedenti punti a), b), c), d), e), f), g) h) i) ed ii) secondo quanto precisato nei successivi artt. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12 bis e 12 ter, con l'osservanza dei tempi e delle modalità precisati nel successivo art. 13;
  - m) Manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti, manufatti, ecc. già specificati ai precedenti punti a), b), c), d), e), f), g) h) i) ed ii), con l'osservanza dei tempi e delle modalità precisati nel successivo art. 14;

#### **Art.4 DESTINAZIONI URBANISTICHE**

La superficie interessata dal PDL 2°S approvato con DCC n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ è articolata nelle seguenti zone e con le seguenti consistenze catastali:

A) Area (Sf) destinata alla edificazione privata  
per nuovi insediamenti residenziali della  
superficie complessiva di

mq	5.717,00
B) Area destinata a verde pubblico	mq 1.936,00
C) Area destinata a parcheggio pubblico	mq 1.097,50
D) Area destinata a sedi stradali e marciapiedi	mq 1.759,50
E) Area destinata a percorsi nel verde	mq 887,00
F) Area destinata a isole ecologiche	mq 36,00

TOTALE SUPERFICIE CATASTALE	MQ	11.433,00
L'utilizzazione di tali zone è indicata nelle tavole allegate, per le quali sono state rilevate le seguenti consistenze reali, così articolate:		
1) Area (Sf) destinata alla edificazione privata per nuovi insediamenti residenziali della superficie complessiva di (Tavola 6)	mq	5.717,00
2) Area destinata a verde pubblico (Tavola 7)	mq	1.956,54
3) Area destinata a parcheggio pubblico (Tavola 8)	mq	1.086,77
4) Area destinata a sedi stradali e marciapiedi (Tavola 12)	mq	1.838,17
5) Area destinata a percorsi nel verde (Tavola 7)	mq	845,09
6) Area destinata a isole ecologiche (Tavola 13)	mq	36,05

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 11.491,91

Per la edificazione saranno osservate le prescrizioni e limitazioni specificate nelle norme tecniche di attuazione allegate PDL 2°S ed approvate con DCC n. \_\_ del \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

Le domande di richiesta di permesso a costruire potranno essere inoltrate alla Amministrazione Comunale entro i termini di validità della presente convenzione e seguiranno le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia e secondo quanto stabilito nel presente atto.

Il certificato di agibilità potrà essere certificato dal tecnico abilitato, ai sensi della L.R. 65/2014 solo dopo l'avvenuto collaudo amministrativo finale da parte dell'Ufficio Tecnico delle opere di cui ai successivi articoli 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12 bis e 12 ter, secondo le modalità indicate nell'articolo 13 previo il deposito dei collaudi tecnici delle singole opere, eseguiti a cura e spese dei lottizzanti.

Tutte le aree, edifici, manufatti e impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel PDL 2°S come meglio rappresentato nei relativi elaborati grafici allegati al suddetto secondo stralcio.

#### **Art. 5 RETE STRADALE E PARCHEGGIO**

Le opere di cui alla lettera a) dell'art. 3 dovranno essere eseguite secondo le caratteristiche indicate negli elaborati grafici allegati al PDL 2°S e richiamati nel precedente articolo 1.

Il Lottizzante e/o suoi aventi causa, sulla base degli elaborati di massima di cui all'articolo 1, dovrà presentare dei progetti esecutivi, a sua cura e spese, per il rilascio del permesso a costruire da parte del Comune di Buggiano. Le suddette opere dovranno essere effettuate sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (in seguito UTC), che avrà pertanto libero accesso ai cantieri.

Le opere anzidette saranno soggette a verifiche in corso d'opera ed al

collaudo amministrativo definitivo, da eseguirsi a cura del competente UTC, previo il deposito dei collaudi tecnici delle singole opere, eseguiti a cura e spese del lottizzante e/o suoi aventi causa e redatti da tecnici all'uopo abilitati.

La manutenzione ordinaria e straordinaria della rete stradale e dei parcheggi pubblici di cui al presente articolo, insistenti sulle aree come individuate al successivo articolo 13, rimarrà a carico del lottizzante e/o suoi aventi causa sino al momento del trasferimento della proprietà all'Ente Pubblico.

#### **Art. 6 IMPIANTO DI ACQUA POTABILE**

Le opere di cui alla lettera b) dell'art.3 dovranno essere costruite secondo le caratteristiche indicate nei progetti allegati al PDL 2°S ed in modo da garantire la realizzazione di un idoneo impianto di distribuzione dell'acqua potabile, il tutto in conformità dei progetti esecutivi, redatti a cura e spese del Lottizzante, sulla base degli allegati progetti di massima di cui alla premessa, ed approvati dal Comune di Buggiano, previa nulla osta della Acque spa. La costruzione dell'impianto di distribuzione dell'acquedotto dovrà essere effettuato dalla Acque spa, o dal Lottizzante, qualora sia consentito dalla stessa.

In suddetta ipotesi, il Lottizzante eseguirà le opere sotto il controllo tecnico e la supervisione della predetta Società, che avrà pertanto libero accesso ai cantieri, attuando tutte le prescrizioni eventualmente impartite. Le opere anzidette saranno soggette a verifiche in corso d'opera da parte della Acque spa ed al collaudo amministrativo definitivo, da eseguirsi a cura del competente UTC, previo il deposito di attestazione in cui il direttore dei lavori, certificherà che l'impianto è stato costruito dalla Acque spa o in subordine, che tale impianto è stato costruito dal Lottizzante in conformità del progetto esecutivo e con tutte le prescrizioni impartite dal Comune di Buggiano e dalla Soc. Acque spa. Tutte le opere eseguite verranno cedute al Comune senza alcun corrispettivo.

La manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la gestione delle opere di cui al presente articolo rimarrà a carico del lottizzante e loro aventi causa, fino a quando non siano state prese in consegna da parte della Società Acque S.p.a..

#### **Art. 7 FOGNATURE**

Le opere di cui alla lettera c) dell'art.3 dovranno essere costruite secondo le caratteristiche indicate nei progetti allegati al PDL 2°S ed in modo da garantire la realizzazione di un idoneo impianto di fognatura, il tutto in conformità dei progetti esecutivi, redatti a cura e spese del Lottizzante, sulla base degli allegati progetti di massima di cui alla premessa, ed approvati dal Comune di Buggiano previa nulla osta della Acque spa.

Il Lottizzante eseguirà le opere sotto il controllo tecnico e la supervisione

della predetta Società, che avrà pertanto libero accesso ai cantieri, attuando tutte le prescrizioni eventualmente impartite. Le opere anzidette saranno soggette a verifiche in corso d'opera da parte della Acque spa ed al collaudo amministrativo definitivo, da eseguirsi a cura del competente UTC, previo il deposito di attestazione in cui il direttore dei lavori, certificherà che l'impianto è stato costruito dal Lottizzante in conformità del progetto esecutivo e con tutte le prescrizioni impartite dal Comune di Buggiano e dalla Acque spa. Tutte le opere eseguite verranno cedute al Comune senza alcun corrispettivo. La manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la gestione delle opere di cui al presente articolo, rimarrà a carico del lottizzante e loro aventi causa, fino a quando non siano prese in consegna da parte della Società Acque S.p.a..

#### **Art. 8 IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA PER USO PRIVATO**

Le opere di cui alla lettera d) dell'art.3 dovranno essere costruite secondo le caratteristiche indicate nei progetti allegati al PDL 2°S ed in modo da garantire la realizzazione di un idoneo impianto di distribuzione di energia elettrica per uso privato, il tutto in conformità dei progetti esecutivi, redatti a cura e spese del Lottizzante, sulla base degli allegati progetti di massima di cui alla premessa, ed approvati dall'Enel. La costruzione dell'impianto di distribuzione di energia elettrica per uso privato dovrà essere effettuato dall'Enel , o dal Lottizzante, qualora sia consentito dall'Enel.

In suddetta ipotesi, il Lottizzante eseguirà le opere sotto il controllo tecnico e la supervisione del predetto Ente, che avrà pertanto libero accesso ai cantieri, attuando tutte le prescrizioni eventualmente impartite. Le opere anzidette saranno soggette a verifiche in corso d'opera da parte dell'Enel ed al collaudo amministrativo definitivo, da eseguirsi a cura del competente UTC, previo il deposito di attestazione in cui il direttore dei lavori, certificherà che l'impianto è stato costruito dall'Enel o in subordine, che tale impianto è stato costruito dal Lottizzante in conformità del progetto esecutivo e con tutte le prescrizioni impartite dall'Enel. Tutte le opere eseguite verranno cedute senza alcun corrispettivo all'Enel.

Se le opere saranno realizzate direttamente dal Lottizzante la loro manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dello stesso fino alla avvenuta attivazione dell'impianto.

#### **Art.9 IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

Le opere di cui alla lettera e) dell'art.3 dovranno essere costruite secondo le caratteristiche indicate nei progetti allegati al PDL 2°S ed in modo da garantire la realizzazione di un idoneo impianto di illuminazione pubblica sia per la rete viaria che per le aree destinate a parcheggio e verde pubblico, il tutto in conformità dei progetti esecutivi, redatti a cura e

spese del Lottizzante, sulla base degli allegati progetti di massima di cui alla premessa, ed approvati dal Comune di Buggiano.

Le opere anzidette saranno soggette a verifiche in corso d'opera ed al collaudo amministrativo definitivo, da eseguirsi a cura del competente UTC, previo il deposito dei collaudi tecnici delle singole opere, eseguiti a cura e spese del lottizzante e redatti da tecnici all'uopo abilitati. L'Ufficio Tecnico Comunale, avrà pertanto libero accesso ai cantieri.

La manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la gestione delle opere di cui al presente articolo rimarrà a carico del lottizzante e loro aventi causa sino al momento del trasferimento all'Ente Pubblico.

#### **Art.10 IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO**

Le opere di cui alla lettera f) dell'art.3 dovranno essere costruite secondo le caratteristiche indicate nei progetti allegati al PDL 2°S ed in modo da garantire la realizzazione di un idoneo impianto di distribuzione di gas metano per uso privato, il tutto in conformità dei progetti esecutivi, redatti a cura e spese del Lottizzante, sulla base degli allegati progetti di massima di cui alla premessa, ed approvati dalla Fiorentina Gas.

La costruzione dell'impianto di distribuzione del gas dovrà essere effettuato dalla Fiorentina Gas, o dal Lottizzante, qualora sia consentito dalla stessa. In suddetta ipotesi, il Lottizzante eseguirà le opere sotto il controllo tecnico e la supervisione della predetta Società, che avrà pertanto libero accesso ai cantieri, attuando tutte le prescrizioni eventualmente impartite. Le opere anzidette saranno soggette a verifiche in corso d'opera da parte della Fiorentina Gas ed al collaudo amministrativo definitivo, da eseguirsi a cura del competente UTC previo il deposito di attestazione in cui il direttore dei lavori, certificherà che l'impianto è stato costruito dalla Fiorentina Gas o in subordine, che tale impianto è stato costruito dal Lottizzante in conformità del progetto esecutivo e con tutte le prescrizioni impartite dalla Fiorentina Gas. Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo alla Società Fiorentina Gas.

Se le opere saranno realizzate direttamente dal Lottizzante la loro manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dello stesso fino alla avvenuta attivazione dell'impianto.

#### **Art. 11 IMPIANTO DI TELEFONIA FISSA**

Le opere di cui alla lettera g) dell'art.3 dovranno essere costruite secondo le caratteristiche indicate nei progetti allegati al PDL 2°S ed in modo da garantire la realizzazione di un idoneo impianto di telefonia fissa per uso privato, il tutto in conformità dei progetti esecutivi, redatti a cura e spese del Lottizzante, sulla base degli allegati progetti di massima di cui alla premessa, ed approvati dalla Telecom Italia.

La costruzione dell'impianto di telefonia fissa per uso privato dovrà essere effettuato dalla Telecom Italia, o dal Lottizzante, qualora sia consentito dalla stessa. In suddetta ipotesi, il Lottizzante eseguirà le

opere sotto il controllo tecnico e la supervisione della predetta Società, che avrà pertanto libero accesso ai cantieri, attuando tutte le prescrizioni eventualmente impartite. Le opere anzidette saranno soggette a verifiche in corso d'opera da parte della Telecom Italia ed al collaudo amministrativo definitivo, da eseguirsi a cura del competente UTC, previo il deposito di attestazione in cui il direttore dei lavori, certificherà che l'impianto è stato costruito dalla Telecom Italia o in subordine, che tale impianto è stato costruito dal Lottizzante in conformità del progetto esecutivo e con tutte le prescrizioni impartite dalla Telecom Italia. Tutte le opere eseguite verranno cedute senza alcun corrispettivo alla Telecom. Se le opere saranno realizzate direttamente dal Lottizzante la loro manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico dello stesso fino alla avvenuta attivazione dell'impianto.

#### **Art.12 SPAZI DI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Le opere di cui alla lettera h) dell'art.3 dovranno essere costruite secondo le caratteristiche indicate nei progetti allegati al PDL 2°S ed in modo da garantire una idonea sistemazione degli spazi a verde, per la sosta e per il gioco, il tutto in conformità dei progetti esecutivi, redatti a cura e spese del Lottizzante, sulla base degli allegati progetti di massima di cui alla premessa, ed approvati dal Comune di Buggiano.

Le opere anzidette saranno soggette a verifiche in corso d'opera ed al collaudo amministrativo definitivo, da eseguirsi a cura del competente UTC, previo il deposito dei collaudi tecnici delle singole opere, eseguiti a cura e spese dei lottizzanti e redatti da tecnici all'uopo abilitati. L'UTC, avrà pertanto libero accesso ai cantieri. Tutte le opere eseguite verranno cedute al Comune senza alcun corrispettivo.

La manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la gestione delle opere di cui al presente articolo rimarrà a carico del lottizzante e loro aventi causa sino al momento del trasferimento all' Ente Pubblico .

#### **Art.12 bis) COMPLETAMENTO PONTE SU RIO S. MARIA**

Il ponte di attraversamento del Rio di S. Maria, già oggetto di Concessione edilizia n. 32 del 26.10.2004, dovrà essere completato, secondo le caratteristiche indicate negli elaborati grafici allegati al PDL 2°S e richiamati nel precedente articolo 1. Il lottizzante e/o suoi aventi causa sulla base degli elaborati di massima di cui all'articolo 1, dovrà presentare dei progetti esecutivi, a sua cura e spese, per il rilascio del permesso a costruire da parte del Comune di Buggiano. Le suddette opere dovranno essere effettuate sotto la sorveglianza dell'UTC che avrà pertanto libero accesso ai cantieri. Le opere anzidette saranno soggette a verifiche in corso d'opera ed al collaudo amministrativo definitivo, da eseguirsi a cura del competente UTC previo il deposito dei collaudi tecnici delle singole opere, eseguiti a cura e spese del lottizzante e redatti da tecnici all'uopo abilitati.

La manutenzione ordinaria e straordinaria del ponte sul Rio S. Maria di

cui al presente articolo, rimarrà a carico del lottizzante e/o suoi aventi causa sino al momento del trasferimento della proprietà all'Ente Pubblico.

#### **Art.12 ter) COMPLETAMENTO STRUTTURA SPORTIVA POLIVALENTE**

La struttura sportiva polivalente, sarà eseguita a cura e spese del Lottizzante e/o suoi aventi causa secondo le caratteristiche indicate negli elaborati grafici allegati al PDL 2°S e richiamati nel precedente articolo 1. Il Lottizzante e/o suoi aventi causa sulla base degli elaborati di massima di cui all'articolo 1, dovrà presentare dei progetti esecutivi, a sua cura e spese, per il rilascio del permesso a costruire da parte del Comune di Buggiano.

Le suddette opere, attengono alla terza fase della esecuzione della struttura sportiva polivalente ed in particolare alla esecuzione di fabbricato da destinare agli spogliatoi e C.T., nonché il completamento dell'arredo dei giardini con piante di alto fusto. Tali opere dovranno essere effettuate sotto la sorveglianza dell'UTC che avrà pertanto libero accesso ai cantieri. Le opere anzidette saranno soggette a verifiche in corso d'opera ed al collaudo amministrativo definitivo, da eseguirsi a cura del competente UTC, previo il deposito dei collaudi tecnici delle singole opere, eseguiti a cura e spese del Lottizzante e/o suoi aventi causa e redatti da tecnici all'uopo abilitati.

La manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura sportiva, rimarrà a carico del lottizzante e/o suoi aventi causa sino al momento del trasferimento della proprietà all'Ente Pubblico.

#### **Art. 13) CESSIONE DELLE AREE E DELLE STRUTTURE - TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA – GARANZIE – MANUTENZIONE DELLE OPERE - NORME PER IL RILASCIO DEI PERMESSI A COSTRUIRE PER LA COSTRUZIONE DEI FABBRICATI.**

- α) La cessione gratuita al Comune di Buggiano delle opere e delle aree come individuate negli elaborati grafici ed i relativi impianti, anche parziale (ed in tal caso previa parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale), dovrà avvenire dietro richiesta del Lottizzante e/o suoi aventi causa e comunque, dopo l'avvenuto collaudo positivo delle opere cui tali aree sono destinate. Il Lottizzante e/o suoi aventi causa dovrà, a sua cura e spese, predisporre tutta la documentazione tecnica necessaria per la stipula dell'atto di cessione (relazione tecnica per predisposizione atto notarile, tipi di frazionamenti se necessari, certificati di destinazione urbanistica e quanto altro di necessario). Tutte le spese relative a tale atto e sue consequenziali, faranno carico al Lottizzante e/o suoi aventi causa garantendo che le aree da cedere, sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù e comunque da ogni altra evizia o molestia che potrebbe pregiudicare

le aree oggetto di cessione.

Le aree e le opere da cedere gratuitamente al Comune di Buggiano, attinenti le opere di urbanizzazione primaria, sono quelle evidenziate nelle Tavole n° 7, 8, 12 e 13 e precisamente:

- Parcheggio Pubblico (Tav. 8)	mq	1.086,77
- Verde pubblico (Tav.7)	mq	1.956,54
- percorsi nelle aree a verde pubblico (Tav.7)	mq	845,09
- Strade e marciapiedi (Tav. 12)	mq	1.838,17
- Isole ecologiche (Tav. 13)	mq	36,05

Le aree e le opere da cedere gratuitamente al Comune di Buggiano, attinenti le opere di urbanizzazione secondaria, sono quelle evidenziate nella Tavola n° 28 ed attinente il completamento della struttura sportiva polivalente di cui alla terza fase, come precedentemente indicato nell'articolo 12 ter.

c) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà avvenire a cura e spese del Lottizzante e/o suoi aventi causa e nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive precisate nei relativi grafici e nell'apposito disciplinare;

d) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà avvenire in due distinte fasi e precisamente:

#### PRIMA FASE OO.UU. PRIMARIA e SECONDARIA

Durante questa fase saranno eseguiti:

- rete di fognatura bianca completa;
- rete di fognatura nera completa;
- opere stradali e parcheggi limitatamente alla formazione dei cassonetti, dei rilevati e delle massicciate;
- impianto di illuminazione pubblica limitatamente alla canalizzazione;
- movimenti di terra e sistemazione dei piani previsti nel progetto per la sistemazione delle aree destinate a verde pubblico attrezzato;
- reti di impianto idropotabile;
- eventuali canalizzazioni per la distribuzione di energia elettrica privata e di servizio telefonico ed eventuali cassette e pozzetti;
- impianto di distribuzione gas metano;
- parcheggi pubblici ad eccezione della pavimentazione in binder, dello strato di usura, e dei marciapiedi;
- struttura grezza (opere murarie) di fabbricato, adiacente a quello già realizzato, da destinare a spogliatoi e C.T.;

Durante questa fase la pavimentazione dei marciapiedi sarà eseguita provvisoriamente mediante stesa di misto fiume o cava e rifiorimento con inerti a granulometria decrescente quali pietrischetto, graniglie, ecc.

#### SECONDA FASE OO.UU. PRIMARIA e SECONDARIA

Durante questa fase saranno eseguite le opere rimanenti e precisamente:

- opere stradali e parcheggi per tutte le opere residue dalla prima fase e quindi binder, strato di usura della carreggiata, cordoni,



- sovrastuttura e pavimentazione dei marciapiedi;
- opere di completamento del ponte su Rio S. Maria quali: sottofondo stradale marciapiedi, zanelle e cordonato stradale, gard-raill ecc.;
- impianto di illuminazione pali, armature, apparecchiature di illuminazione ed allacciamenti necessari a rendere funzionante la rete di pubblica illuminazione;
- impianto di distribuzione dell'energia elettrica e della rete telefonica ai privati, nelle canalizzazioni già predisposte nella prima fase;
- sistemazione delle aree a verde pubblico con manti erbosi, siepi, piantumazione, arredo quale panchine, giochi bambini, ecc.
- segnaletica stradale;
- esecuzione di tutti gli impianti funzionali all'uso del fabbricato destinato a spogliatoi e C.T. (impianto elettrico, igienico sanitario e di riscaldamento);
- esecuzione di tutti gli allacciamenti del fabbricato di cui sopra, ai servizi pubblici (Enel, acquedotto, gas, telecom, fognatura bianca e fognatura nera), tale da poterne dichiarare la agibilità ed idoneo all'uso.

d-bis) La esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria ed attinente la struttura sportiva polivalente di cui al precedente articolo 12 ter, dovrà avvenire in quattro distinte fasi e precisamente:

- la prima e seconda fase risultano già essere disciplinate in distinta convenzione attinente il medesimo PDL relativo al primo stralcio;
- la terza fase risulta indicata nel precedente articolo 12 ter, cui si rimanda;
- la quarta fase, attinente:
  - la fornitura e posa in opera di copertura della struttura già eseguita nella prima fase;
  - la esecuzione di tutti gli impianti funzionali all'uso della struttura (impianto elettrico, igienico sanitario e di riscaldamento);
  - la esecuzione di tutti gli allacciamenti della struttura ai servizi pubblici eventualmente occorrenti (Enel, acquedotto, gas, telecom, fognatura bianca e fognatura nera).

Il Comune di Buggiano ed il Lottizzante e/o suoi aventi causa convengono sin d'ora:

- che le opere attinenti la terza fase saranno a carico del Lottizzante e/o suoi aventi causa mentre quelle attinenti la quarta ed ultima fase, saranno a carico della Amministrazione Comunale.

e) L'Amministrazione Comunale, in attuazione del PDL 2°S, dovrà eseguire la verifica delle opere realizzate relative alla prima fase delle OO.UU. primaria e secondaria ed attestare la regolare esecuzione entro 90 giorni dalla richiesta che il Lottizzante e/o suoi aventi causa

formularanno per scritto entro 30 giorni dalla ultimazione delle medesime opere;

- f) Soltanto dopo il rilascio di tale attestazione, potranno essere rilasciati i permessi a costruire relativi ad i fabbricati insistenti nella unità minima di intervento "A" e "B", e potranno essere iniziate, previa rilascio di permesso a costruire, la esecuzione delle opere relative alla seconda fase delle OO.UU. primaria e secondaria;

- g) Il collaudo amministrativo finale delle opere tutte di cui al precedente art. 3, sarà eseguito dall'Ufficio Tecnico Comunale entro 90 giorni dalla richiesta che il Lottizzante e/o suoi aventi causa formulerà per iscritto entro 30 giorni dalla ultimazione delle medesime opere. Nella suddetta richiesta il Lottizzante e/o suoi aventi causa dovrà inoltre allegare tutti i collaudi tecnici redatti da tecnici abilitati, nonché certificazioni di altri Enti e/o società Fiorentina Gas, Acque spa, Enel, Telecom) di conformità degli impianti e/o certificazione della direzione dei lavori come specificato negli articoli da 5 a 12 ter.

L'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ammonta a complessivi €.....; tale importo è desunto dall'allegato computo metrico estimativo (**Allegato D**), dal quale si rileva altresì che:

- l'importo complessivo delle OO.UU. primaria ammonta a complessivi Euro \_\_\_\_\_;
- l'importo complessivo delle OO.UU. secondaria ammonta a complessivi Euro \_\_\_\_\_.

Si da atto che essendo l'importo delle opere da realizzare di Euro \_\_\_\_\_ superiore al contributo di urbanizzazione (primaria e secondaria) secondo le tabelle regionali, pari ad € ....., come rilevabile dal computo metrico allegato, in fase di rilascio di ogni permesso a costruire il Lottizzante e/o suoi aventi causa, dovrà versare solo il contributo attinente il costo di costruzione. (*N.B. Verificare quanto disposto nella presente lettera dopo la stesura del computo metrico.*)

- h) A garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si stabilisce quanto segue:

- al momento del rilascio del permesso a costruire attinente la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà costituita a favore del Comune di Buggiano, una garanzia finanziaria pari al costo previsto per le stesse opere attinenti la seconda fase;
- la suddetta garanzia potrà essere svincolata decorsi tre mesi dal collaudo amministrativo delle opere della seconda fase e comunque non prima della cessione di cui alla precedente lettera a);
- Detta garanzia potrà essere prestata o mediante deposito presso la Tesoreria Comunale, nel qual caso gli interessi maturati spetteranno ai depositanti, oppure con polizza fideiussoria assicurativa: in tal caso nel contratto fideiussorio verrà inserita la specifica clausola che impegni il fideiussore a soddisfare le obbligazioni assunte a semplice

richiesta del Comune garantito con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione la cauzione prestata non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere cui la stessa è riferita, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di chiedere una integrazione della cauzione in ragione dell'aggiornamento dei costi.

- i) Si da atto che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno realizzate contemporaneamente alla costruzione degli edifici e tali da essere ultimate entro la presentazione della certificazione di agibilità.-
- l) In caso di inadempienza, nei termini sopra individuati, da parte del Lottizzante e/o suoi aventi causa, l'Amministrazione Comunale, previa intimazione con assegnazione di un termine di mesi 6 (sei), ha facoltà di sostituirsi allo stesso Lottizzante nella esecuzione delle opere, avvalendosi, per il risarcirsi delle spese, delle cauzioni anzidette, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del medesimo e con il pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti le garanzie finanziarie, come sopra costituite.

#### **Art. 14) MANUTENZIONE, GESTIONE E COSTI DI ESERCIZIO DELLE OPERE**

La manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la gestione ed i costi di esercizio, delle opere di urbanizzazione insistenti sulle aree come individuate al punto 15 della premessa, ma ad esclusione delle reti tecnologiche che saranno prese in carico dagli enti gestori dei servizi, rimarrà a carico del Lottizzante e/o suoi aventi causa, sino al momento del trasferimento all'Ente Pubblico.

#### **Art.15 VARIANTI AL PIANO**

Il Comune di Buggiano ed il Lottizzante, si riservano di concordare eventuali modifiche e correzioni che, rispettando le caratteristiche generali del PDL 2°S, si reputano necessarie per armonizzare il piano di lottizzazione con esigenze tecnico-urbanistiche che si manifestano dopo l'approvazione.

Tali modifiche, ritenute "non essenziali", sono così individuate:

- 1) modifiche interne agli edifici;
- 2) modifiche prospettiche;
- 3) modifica alla sagoma delle strade, dei parcheggi e degli spazi a verde pubblico attrezzato, senza che ne sia diminuita la superficie iniziale e già individuata nella presente convenzione; nella suddetta ipotesi sarà comunque necessario un atto integrativo alla presente convenzione per riportare esattamente le quantità che saranno cedute al Comune;

- 4) modifiche agli impianti tecnologici preventivamente concordate con i rispettivi Enti ;
- 5) modifiche alle sagome planivolumetriche degli edifici residenziali, inteso anche come sommatoria degli edifici stessi, entro il limite massimo del 15% e comunque tale da non determinare aumento di volume;
- 6) modifiche alla sagoma planivolumetrica della struttura sportiva polivalente entro il limite massimo del 15% e comunque tale da non determinare aumento di volume;
- 7) modifica del numero complessivo delle unità residenziali in aumento od in diminuzione, entro il limite massimo del 20% delle unità iniziali.

Nel caso cui i progetti di permesso a costruire integrino:

- varianti “non essenziali” di cui ai precedenti punti 1), 2) 3) e 4) come sopra individuate, non si ha variante al PDL 2°S e non necessiteranno di ulteriore approvazione da Parte del Consiglio Comunale, ma saranno soggette al solo rilascio del permesso di costruire, previa la valutazione della Commissione edilizia;
- varianti “non essenziali” di cui ai precedenti punti 5), 6) e 7) come sopra individuate, l'Amministrazione Comunale procederà all'approvazione di variante non essenziale al PDL 2°S con unico atto, secondo quanto disposto dall'Articolo 112 della Legge Regionale n. 65 del 10.11.2014, ove ne ricorrano i relativi presupposti.

Altre tipologie di varianti non identificate fra quelle di cui ai precedenti punti, sono da considerare “varianti essenziali” e come tali attuate attraverso variante al Piano secondo quanto disposto dall'Articolo 111 della Legge Regionale n. 65 del 10.11.2014.

#### **Art. 16) TRASFERIMENTO DEI LOTTI ED ADESIONE DEGLI ACQUIRENTI ALLA CONVENZIONE**

Il Lottizzante si impegna ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti la clausola seguente, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Buggiano, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa:

“L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Buggiano in data \_\_\_\_\_ e trascritta a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, clausole che vengono oggi a lui trasferite e pertanto ne accetta i relativi effetti formali e sostanziali” con particolare riferimento a quanto disposto dall'art 13 in merito ai tempi di rilascio dei permessi a costruire e alla certificazione di agibilità, e all'art. 14 per quanto concerne la manutenzione, gestione e costi di esercizio delle opere di urbanizzazione.

Il lottizzante e loro aventi causa si impegna inoltre ad inviare al Comune di Buggiano, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica del contratto

di trasferimento e della relativa nota di trascrizione”.

Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata ed accettata dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del C.C., accettandone i relativi effetti.

“L'acquirente si impegna, pertanto, ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione degli impianti e degli edifici, nonché ad inserire le clausole di cui al presente articolo nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune di Buggiano, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica del contratto e della relativa nota di trascrizione.

#### **Art. 17) VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione atta a disciplinare la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ed il completamento di altre opere di urbanizzazione primaria del PDL2°S, nonché il completamento delle opere di urbanizzazione secondaria poste nelle aree del PDL1°S, così come approvate con DCC n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, scadrà al termine di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente.

#### **Art. 18) DISCIPLINA E CONTROVERSIE**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto n. 1150 e s.m.e.i., alla Legge Regionale n. 65 del 10.11.2014 ed al Regolamento Urbanistico del Comune di Buggiano, approvato con DCC n. 14 del 28.07.2010.

Qualunque controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà devoluta al Tribunale competente con sede in Pistoia; resta salvo il Foro del Consumatore che è quello previsto dalla Legge.

#### **Art. 19) DICHIARAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 380 DEL 06.06.2001**

Ai sensi dell'articolo 30, secondo comma del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, viene allegato alla presente convenzione il certificato di destinazione urbanistica (**Allegato B**) relativo alle aree oggetto di convenzione, rilasciato dal Comune di Buggiano in data \_\_\_\_\_

Il Lottizzante, nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 30, terzo comma del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modifiche ed integrazioni, dichiara in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

#### **Art. 20) TRASCRIZIONE E SPESE**

La presente convenzione, in attuazione della L.R. n. 65 del 10.11.2014 articolo 115 e di quanto disposto dall'articolo 14 delle vigenti Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Buggiano, sarà trascritta integralmente in tutti i suoi 20 articoli. Le spese relative al presente atto e sue consequenziali faranno carico al

Lottizzante e/o suoi aventi causa, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia previste dalle vigenti leggi.

I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze assicurative fidejussorie e delle lettere di garanzia indicate nell'art. 13 sono a carico del Lottizzante. Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti, quelle relative alla misurazione, rilievo delle aree da cedere, tipi di frazionamento, collaudi, ad eccezione di quello amministrativo, compreso la redazione e la stesura dell'atto di cessione per l'espletamento di quanto contenuto dall'art.13, faranno carico al Lottizzante, loro successori e aventi causa.

Di questo atto io notaio ho dato lettura alle parti che lo hanno approvato, dispensandomi dalla lettura degli allegati dei quali prendono visione e confermano l'esattezza.

Fanno parte del presente atto:

Allegato "A" Visura camerale Società Edilizia Terrarossa;

Allegato "B" Certificato di destinazione urbanistica;

Allegato "C" Planimetria catastale;

Allegato "D" Computo metrico;

che vengono pertanto approvati, sottoscritti dai signori contraenti e da me notaio rogante.

Si dichiara che i sotto indicati elaborati grafici, facenti parte della DCC n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (approvazione del PDL 2°S) sono giacenti in atti di cui le parti dichiarano di averne piena e perfetta conoscenza nonché di approvarli e di non avere nulla da eccepire:

- Tavola 1 Planimetria generale - Superficie territoriale calcolo;
- Tavola 2 Estratto di mappa – Proprietà inserite nel P.D.L.;
- Tavola 2 Bis Visura catastale;
- Tavola 2 ter Estratto di mappa aggiornato – Proprietà inserite nel P.D.L. al 21.03.2018;
- Tavola 2 quater Visura catastale aggiornata al 21.03.2018;
- Tavola 3 Planimetria generale – Planimetria con indicazione dell'area I 3t con pericolosità idraulica elevata;
- Tavola 3 Bis Planimetria generale – Planimetria con indicazione dell'area I 3t con sovrapposto : strade e marciapiedi – parcheggi aree ecologiche – lotti con i fabbricati;
- Tavola 3 Ter Planimetria generale–Planimetria con individuazione delle aree in ampliamento e diminuzione, soggette a pericolosità idraulica elevata;
- Tavola 4 Planimetria generale - Fabbricati esistenti nell'area da demolire;
- Tavola 5 Planimetria generale -Elaborato fotografico dei fabbricati da demolire;
- Tavola 6 Planimetria generale – Superfici fondiarie calcolo;
- Tavola 7 Planimetria generale – Superfici aree a verde pubblico calcolo – identificazione;

- Tavola 8 Planimetria generale – Superfici a parcheggio pubblico calcolo – identificazione;
- Tavola 8 bis Planimetria generale – Stalli parcheggio stalli parcheggio disabili;
- Tavola 9 Planimetria generale – Verifica superficie minime permeabile;
- Tavola 10 Planimetria generale – Planivolumetrico;
- Tavola 11 Planimetria generale – Punti di vista fotografici;
- Tavola 12 Planimetria generale – Superficie strada e marciapiedi calcolo e individuazione;
- Tavola 13 Planimetria generale – Superficie area ecologica calcolo e individuazione;
- Tavola 14 Planimetria generale – Funzioni urbanistiche;
- Tavola 15 Tipologie edilizie – Tavola tipologie edilizie linee di vista;
- Tavola 15 bis Tipologie edilizie – Tavola particolare tipologia edilizia piante e prospetto;
- Tavola 16 Tipologie edilizie – Prospetti fronte strada;
- Tavola 17 Planimetria generale – OO.UU. Fognatura nera;
- Tavola 18 Planimetria generale – OO.UU. Fognatura bianca;
- Tavola 19 Planimetria generale – OO.UU. Enel;
- Tavola 20 Planimetria generale – OO.UU. Gas;
- Tavola 21 Planimetria generale – OO.UU. Illuminazione pubblica;
- Tavola 22 Planimetria generale – OO.UU. Acquedotto;
- Tavola 23 Planimetria generale – OO.UU. Segnaletica stradale orizzontale e verticale passaggi pedonali;
- Tavola 24 Planimetria generale – OO.UU. Telecom;
- Tavola 25 Sezione tipo della strada;
- Tavola 26 Planimetria generale – OO.UU. Arredamento verde;
- Tavola 27 Planimetria generale – Individuazione unità minime di intervento;
- Tavola 28 Stato di variante – Attuazione della 3° fase relativo alla OO.UU. Secondaria;
- Rendering

Di questo atto io notaio ho dato lettura alle parti che lo hanno approvato.  
 Da me scritto con sistema informatico, occupa \_\_\_\_\_ pagine oltre la  
 presente di \_\_ fogli.  
 Sottoscritto alle ore \_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ .

**P. IL COMUNE DI BUGGIANO Respons. sett. Territorio-Ambiente**  
 (Geom. Magrini Adriano) \_\_\_\_\_

**IL LOTTIZZANTE:**

**Società “EDILIZIA TERRAROSSA s.r.l.”**

(Zeloni Antonio) \_\_\_\_\_

## NOTAIO

---

A tale schema di convenzione potranno essere apportate modifiche e/o integrazioni, non sostanziali, che possono ritenersi necessarie per la stipula finale dell'atto in coerenza alle normative e/o deliberazioni sopra riportate, con particolare riferimento ad eventuali condizioni e/o prescrizioni contenute nella delibera di approvazione del PDL 2°S e/o per refusi.