

**COMUNE DI PORCARI**

**Provincia di Lucca**

Bozza di convenzione per Progetto per la realizzazione di insediamento produttivo in variante al Regolamento Urbanistico - ai sensi degli artt. 35 della L.R.T 65/2014 e art.8 del D.P.R. 160/2010 - da realizzarsi in Porcari, Via Avv. Del Magro/ Via Bernardini

**REPUBBLICA ITALIANA**

In nome del popolo italiano

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_, avanti a me Dr. \_\_\_\_\_, senza l'assistenza di testimoni, avendovi le parti con il mio consenso concordemente rinunciato, si sono costituiti:

COMUNE DI PORCARI, con sede legale in PORCARI (LU), Piazza Felice Orsi, nr. 1, rappresentato dall' Arch. Aldo Gherardi, GHRLDA69E01C236C nato a Castelnuovo di G.na (LU) il 01/05/1969, domiciliato presso la sede del Comune di Porcari, nella sua qualità di responsabile del servizio Assetto del Territorio, con decreto sindacale nr. 28 del 31/12/2007, che rappresenta il Comune ai sensi del Decreto Legislativo n° 267/2000, codice fiscale del Comune di Porcari 00383070463;

- La Sig.ra Valeriana Quirini nata a Capannori il 18.06.1947, residente in S Leonardo in Treponzio via di Sottomonte n° 357/a, codice fiscale QRNVRN47H58B648Z\_, in qualità di amministratore della società MCC. Corporation s.r.l. con sede in Capannori (LU)- S Leonardo in Treponzio via di Sottomonte n° 357/a

**PREMESSO CHE**

- Con prot. nr. 624 del 15/01/2015 la Soc. MCC. Corporation\_s.r.l., sul terreno censito nel foglio 9 mappali 657 e

659, ha richiesto, al Suap del Comune di Porcari, l'approvazione di un Progetto inerente la realizzazione di insediamento produttivo in variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 da realizzarsi in Porcari via Avv del Magro/via Bernardini;

- La variante generale al piano strutturale approvata con delibera di C.C. n°25 del 24.06.2015 pubblicata sul BURT n°31 del 05.08.2015 individua l'area all'interno del Sistema Territoriale della Pianura Storica, inclusa nel perimetro dell'UTOE 3 "Polo Cartario" e del Sistema Funzionale della "Qualità Insediativa delle Attività Produttive - Polo Cartario lungo l'autostrada e l'area industriale di Rughi-Ginesi".

- le suddette aree nel vigente Regolamento Urbanistico sono individuate in zona H4 e disciplinate dall'art.35 del Regolamento Urbanistico;

- con nota del 23.04.2015 prot.llo nr. 6405 il Comune di Porcari ha richiesto, per l'esame del progetto in questione, la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 con contestuale variante al regolamento urbanistico ai sensi dell'art.35 della citata legge regionale.

- il giorno 29.09.2015 si è tenuta la Conferenza di copianificazione presso la Regione Toscana, convenuti e presenti le Amministrazioni Comunali di Porcari, della Provincia di Lucca e della Regione Toscana.

- la Conferenza, pro.llo nr. 16874 del 30/09/2015, preso atto dei documenti prodotti e del contributo tecnico del Settore Tutela riqualificazione e valorizzazione del paesaggio della Regione Toscana, ha verificato che l'area oggetto dell'intervento di

trasformazione non risulta interessata dalla presenza di vincolo paesaggistico di cui all'art.142 c.1 lett.g) del D.Lgs 42/04 e considerate le prescrizioni qualitative previste dalla disciplina prevista dal progetto, non ha rilevato elementi di contrasto con la disciplina del PIT e ha concluso ritenendo la previsione conforme a quanto previsto dall'art.25 c.5 della L.R. 65/2014 e cioè: che le previsioni proposte sono conformi al PIT e che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti.

- con prot.llo nr. 1436 del 25/01/2016 è stata convocata, dall'Amministrazione Comunale, una conferenza dei Servizi ai sensi degli art. 35 della LRT 65/2014 e art. 8 del DPR 160/2010, alla quale sono stati invitati la Regione Toscana e la Provincia di Lucca;

- Visto il verbale della conferenza dei servizi tenutasi in data 17/02/2016 presso la sede comunale, inviato sia alla Provincia di Lucca che alla Regione Toscana con prot.llo nr. 3446 del 22/02/2016, nella quale i rappresentanti degli enti citati risultavano assenti, e pertanto ai sensi della legge 241/90 e succ. mod. ed int., art. 14 ter comma 7 si considera acquisito l'assenso dell'amministrazione;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n° \_\_ del \_\_\_\_ il Comune di Porcari ha approvato, ai sensi della L.R. 65/2014 art. 35, il Progetto presentato dalla Soc. MCC. Corporation\_s.r.l., sul terreno censito nel foglio 9 mappali 657 e 659, per la realizzazione di insediamento produttivo in variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 da realizzarsi in Porcari via Avv del Magro/via Bernardini, pubblicato sul B.U.R.T. nr\_\_del \_\_\_\_, precedentemente adottato

con deliberazione di Consiglio Comunale n° \_\_\_ del \_\_\_ e pubblicato sul B.U.R.T. nr\_\_\_del \_\_\_\_\_;

- che Progetto per la realizzazione di insediamento produttivo in variante al Regolamento Urbanistico - ai sensi degli artt. 35 della L.R.T 65/2014 e art.8 del D.P.R. 160/2010, è stato redatto dall'Ing.Fabrizio Neri, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lucca al n° 801;

- che la ditta proprietaria sopra citata ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

e formante parte integrante e sostanziale del presente atto, tra:

- il Comune di Porcari,
- la Soc. MCC CORPORATION s.r.l., nella sua qualità di proprietaria esclusiva degli immobili e dei terreni inclusi nel Progetto per la realizzazione di insediamento produttivo in variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 35 della L.R.T. 65/2014, che nel presente atto in seguito e sopra denominata "Ditta Richiedente",

le quali si impegnano in proprio e per i rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

**Art.1)** Il Progetto per la realizzazione di insediamento produttivo in variante al Regolamento Urbanistico sui terreni siti in Comune di Porcari ed in premessa meglio descritti, approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n°\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, divenuta esecutiva con pubblicazione sul B.U.R.T. nr\_\_\_del \_\_\_\_\_, avverrà in conformità alle norme del vigente Regolamento Urbanistico, ivi comprese eventuali misure di

salvaguardia per varianti adottate, in conformità alle Norme tecniche di Attuazione, alle prescrizioni contenute nella delibera di approvazione del Progetto, nonché in conformità alle prescrizioni impartite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al Progetto medesimo e a quelle presenti nel Documento Finale di verifica di assoggettabilità a Vas, redatto dall'Autorità Competente ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010, trasmesso con protocollo comunale nr. 3359 del 19/02/2016.

**Art.2)** La Ditta Richiedente, in relazione al disposto del punto 2), comma 5°, dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n° 765, si obbliga per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, alla realizzazione delle aree a verde di uso pubblico, corredate di quanto necessario, come individuati nelle tavole costituenti il Progetto per la realizzazione di insediamento produttivo in variante al Regolamento Urbanistico. Dette opere (giusto quanto risulta dal computo metrico estimativo allegato alla presente) avranno un costo di 45.931,74 € (diconsi euro quarantacinquemilanovecentotrentunoeuro/74) e verranno direttamente costruite in conformità alle modalità, dimensioni e caratteristiche costruttive previste dalle tavole concordate col Servizio Lavori Pubblici o da altro tecnico esterno all'ente allo scopo individuato dall'amministrazione comunale, verificate/validate come risulta da prot. nr. \_\_\_\_ del \_\_\_\_.

L'esecuzione di tali opere dovrà avvenire contemporaneamente alla costruzione dei singoli edifici in modo tale da assicurare i servizi necessari ed indispensabili ai lotti realizzati.

**Art.3)** La cessione a titolo gratuito delle aree pubbliche, di cui all'art. 2, avverrà a seguito di richiesta del Comune, solo qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisasse la necessità,

anche limitatamente ad alcune parti e/o in tempi successivi, nei termini di cui ai successivi articoli.

Le opere di cui all'art.2 del presente atto, passeranno gratuitamente al Comune, dopo che ne sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte. Dalla data del trasferimento il Comune assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria insieme al carico tributario. Resta inteso che fino all'acquisizione definitiva di dette aree pubbliche, la Ditta Richiedente provvederà, garantendo comunque l'uso pubblico delle stesse, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse ed ad ogni altro onere necessario (es. illuminazione pubblica, ecc). Il tecnico incaricato per eventuale collaudo in corso d'opera e per il collaudo finale verrà nominato dall'Amministrazione Comunale. Tutte le spese per tali operazioni di collaudo rimarranno a carico della Ditta Richiedente che dovrà provvedere a rimborsare le spese sostenute.

Rimane inteso che non potrà essere dichiarata l'abitabilità/agibilità dei locali senza che si sia provveduto preventivamente al collaudo delle opere pubbliche.

**Art.4)** La Ditta Richiedente si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni delle concessioni ed autorizzazioni, nonché ad assumere personalmente ogni responsabilità anche in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse di quelle approvate ed eseguite.

In particolare:

- i consumi idrici saranno soltanto per usi igienico-sanitario ed antincendio e non per fini industriali e che, inoltre, all'interno

dei tre lotti non è previsto l'insediamento di attività che danno origine allo scarico di acque reflue industriali. Pertanto una volta definiti i consumi previsti, in base alle destinazioni di uso dei vari comparti, dovrà essere richiesto specifico parere al gestore del servizio idrico integrato in merito alla possibilità di potenziamento e allaccio all'acquedotto pubblico; Il ricorso al prelievo diretto mediante la terebrazione di nuovi pozzi resta subordinato alla verifica di cui al punto precedente, dovrà essere assoggettato al parere vincolante da parte dell'Autorità di Bacino e conforme alle prescrizioni del Piano Stralcio di Bilancio Idrico. In ossequio all'art. 7 delle Norme di Piano non potrà comunque essere previsto lo sfruttamento della risorsa idrica per destinazioni diverse dall'uso igienico-sanitario ed antincendio.

- il sistema di smaltimento consisterà nel trattamento di depurazione ad ossidazione totale conferente in fossi a cielo aperto affluenti nel Fosso S. Rocco. Non sono previste attività che necessitano di sistemi di smaltimento di scarichi idrici industriali.

**Art.5)** Rimane a carico dei Richiedenti il pagamento della quota degli oneri di urbanizzazione primari, secondaria, del contributo costo costruzione e l'allacciamento della zona ai pubblici servizi. Il pagamento di tale somma sarà effettuato proporzionalmente ai volumi richiesti dalle singole Concessioni Edilizie e prima del rilascio delle stesse e secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

**Art.6)** La Ditta Richiedente, in relazione al disposto del paragrafo 3), comma 5°, dell'art. 8, della Legge 6 agosto 1967 n° 765, si obbliga, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad

eseguire le opere di cui al citato art. 2 entro 10 anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

**Art.7)** La Ditta Richiedente, in relazione sempre alla Legge 765/1967, si obbliga ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro presso la Tesoreria Comunale o mediante polizza fidejussoria vincolata a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi previsti.

L'importo di tale fidejussione risulta essere, conformemente al paragrafo 4) dell'art. 8 della citata Legge, pari al 100% dell'importo derivante dal computo metrico estimativo e quindi 45.931,74 € (diconsi euro quarantacinquemilanovecentotrentuno euro/74) rilasciata dalla compagnia \_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_;

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Richiedente autorizza il Comune di Porcari a disporre della fidejussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudizionale e stragiudizionale a qualunque titolo, per pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

**Art.8)** I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza dell'ufficio tecnico comunale ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Comunale o di tecnico all'uopo delegato.

Il "Comune" si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione dei lottizzanti ed a spese dei medesimi, rivalendosi



nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il "Comune" l'abbia messi in mora con un preavviso non inferiore - in ogni caso - a tre mesi.

**Art.9)** La Ditta Richiedente si obbliga a tracciare a propria cura e spese, le strade, la delimitazione dei lotti e quanto altro attiene al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria generale d'insieme, con gli opportuni riferimenti.

**Art.10)** Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta Richiedente.

**Art.11)** La Ditta Richiedente dichiara di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione, ed autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il conservatore dei RR.II. di Lucca da ogni sua responsabilità al riguardo.

**Art.12)** La presente convenzione ha validità di anni 10 a decorrere dalla sua definitiva approvazione e piena validità, ed è atto:costituita dai seguenti elaborati, oltre alla presente convenzione, che anche se non allegati fanno parte integrante del presente

Elenco tavole e allegati:

Relazione tecnica;

Tavola n°3: Parametri urbanistici e individuazione aree parcheggio;

Tavola n° 3 bis: individuazione standard pubblici ai sensi del DM 1444/68 area a verde;

Tavola n°4: Parametri urbanistici e individuazione pavimentazioni permeabili;

Tavola n°5: Schema impianto adduzione energia elettrica e illuminazione esterna;

Tavola n°6: schema impianto adduzione idrica e scariche acqua meteoriche e reflue;

Tavola n°6bis : schema impianto adduzione idrica e scariche acqua meteoriche e reflue e relazione integrativa);

**Art.13)**

a. Le aree a standard che competono al comparto di e che vengono realizzate direttamente assommano a:

Aree a verde pubblico= mq 4178

**Art.14) PRESCRIZIONI E CONDIZIONI SPECIALI:**

a) La Ditta Richiedente accetta le eventuali prescrizioni impartite dal Servizio LL.PP. o da tecnico esterno allo scopo incaricato relativamente alle opere di urbanizzazione approvate con prot. nr. \_\_\_ del \_\_\_\_\_;

b) La Ditta Richiedente prende atto ed accetta le procedure previste per la presa in consegna da parte dell'A.A.T.O. delle infrastrutture del servizio idrico integrato, realizzate a seguito della sottoscrizione del presente atto che preveda:

parere vincolante del Gestore sul progetto dell'opera;

possibilità di eseguire controlli in corso d'opera da parte dell'A.A.T.O. e dal Gestore;

scelta del tecnico collaudatore indicata dal soggetto gestore e consegna del certificato di collaudo o, nei casi previsti, di regolare esecuzione;

consegna all' Autorità di Ambito ed al gestore di tutti i dati progettuali relativi a varianti in corso d'opera che si rendano necessarie, anche su supporto informatico;

consegna all'Autorità d'Ambito ed al Gestore di eventuale cartografia georeferenziata su supporto informatico con il tracciato dell'opera realizzata come risulta da apposito rilievo piano - altimetrico. Nel caso di reti infrastrutturali che si sviluppano all'interno di centri abitati il rilievo dovrà essere corredato da un numero significativo di sezioni particolareggiate;

consegna all'Autorità d'Ambito ed al Gestore di copia delle concessioni di servitù a favore di enti pubblici, quali autorizzazioni di posa delle condutture su strade provinciali o di attraversamento di corsi d'acqua, ferrovie, ecc.;

il costo di tutte le suddette operazioni ed i particolare del collaudatore in corso d'opera, saranno a totale carico della Ditta Richiedente e loro aventi causa. Tale obbligo dovrà essere espressamente riportato negli eventuali contratti di alienazione dei lotti edificabili.

c) Le spese di questo atto e consequenziali, ivi comprese quelle di frazionamento e di successiva cessione gratuita delle aree pubbliche al Comune Porcari, sono ad esclusivo carico della Ditta Richiedente.

Richiesto ho rogato il presente atto, scritto da persona di mia fiducia, con l'ausilio di strumentazione informatica, su n° \_\_\_\_\_ fogli ed occupandone n° \_\_\_\_\_ righe del \_\_\_\_\_ foglio, escluse le

successive di scritturato e ne ho dato lettura ai costituiti che  
a mia richiesta lo approvano e lo sottoscrivono.

IL RESPONSABILE SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO:

LA DITTA RICHIEDENTE: