

**BOZZA DI SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**TRA COMUNE DI PONSACCO E PRIVATI PROMOTORI /ATTUATORI**  
**DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DI PIANI ATTUATIVI. Giugno 2011**

L'anno duemila \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il giorno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_, nell'Ufficio di \_\_\_\_\_, avanti a me \_\_\_\_\_

si costituiscono i signori:

- **da una parte**, il ..... nato a ..... il ..... Responsabile del 3° Settore, il quale agisce in nome e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale (Part. Iva: 00141490508), ai sensi dell'art.107 – Comma 3° lettera c) del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali - D.Lgs. n.267 del 18.08.2000, dell'art.45 del vigente Statuto Comunale, nonché dell'art.14 del vigente Regolamento Comunale di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, in seguito denominato nel presente atto “ **Comune o Amministrazione Comunale**”;

- **dall'altra** il Sig. .... nato a ..... (...) ..... residente in ..... (Codice Fiscale: .....) in proprio / in qualità di Amministratore della Società ..... con sede in ....., Via ..... (Partita I.V.A.: .....) come da certificato della C.C.I.A.A. in data ..... agli atti d'ufficio;

- e il Sig. .... nato a ..... (...) ..... residente in ..... (Codice Fiscale: .....) il quale interviene al presente atto in proprio / *quale rappresentante legale del Consorzio di lottizzazione con sede in .....* e/o quale procuratore generale di..... giusta procura generale a rogito Notaio ..... di ..... in data ....., registrata a ..... al numero ....., che in copia conforme all'originale viene allegata al presente atto sotto la lettera “A

e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_ \_\_, residente in \_\_\_\_\_ nella sua qualità di \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_,

in seguito denominato nel presente atto “**Promotore o Attuatore o ditta lottizzante**”,

persone della cui identità io \_\_\_\_\_ sono personalmente certo, le quali, avendone i requisiti di legge, rinunciano d'accordo fra loro e il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto, con il quale:

**PREMESSO**

- che \_\_\_\_\_ ha la proprietà degli immobili posti in \_\_\_\_\_, località/via \_\_\_\_\_, distinti al Catasto \_\_\_\_\_ del Comune di Ponsacco, nel foglio n. \_\_\_\_\_ dalle particelle \_\_\_\_\_, con superficie catastale complessiva di mq. \_\_\_\_\_. Tale proprietà, è stato verificato, risulta:

\*\* quanto alla particella \_\_\_\_ del Foglio n. \_\_\_\_\_, dall'atto di \_\_\_\_\_ rogato notaio \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_; to a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;

\*\* quanto alla particella \_\_\_\_ del Foglio n. \_\_\_\_\_, dall'atto di \_\_\_\_\_ rogato notaio \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;

- che i promotori / la ditta lottizzante, come prima identificati/a, danno atto che l'intera superficie territoriale di mq. \_\_\_\_\_ è di esclusiva proprietà ed ha la piena disponibilità delle aree comprese nel Piano attuativo residenziale / produttivo /altro denominato “ comparto ..... Via ..... “ , (*eventualmente*) *ad eccezione delle aree di proprietà comunale o altro*;

- che il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di \_\_\_\_\_, inserisce le aree sopra descritte nel sub sistema \_\_\_\_\_, con destinazione specifica \_\_\_\_\_;

-che il Sig \_\_\_\_\_, con istanza P.G..... del \_\_\_\_\_, ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni mediante un Piano di \_\_\_\_\_ (PdL/PdR n. \_\_\_\_ ) convenzionato, per la realizzazione di \_\_\_\_\_;

- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico relative all'area in oggetto;

-che la proposta di Piano \_\_\_\_\_, esaminata dall'Amministrazione Comunale è risultata conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente e agli indirizzi politico – territoriali del programma di governo;  
(oppure) che per poter dare attuazione al Piano di \_\_\_\_\_ nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente, contestuale all'approvazione del P.d..;

- che il Piano di \_\_\_\_\_, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha concluso il proprio iter con la l'approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, pubblicata sul BURT n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) \_\_\_\_\_
- 2) \_\_\_\_\_
- 3) \_\_\_\_\_
- 4) \_\_\_\_\_

- che il Promotore / la ditta lottizzante dichiara di essere in grado di assumere tutti gli obblighi che derivano dalla stipulazione della presente convenzione secondo le clausole in essa contenute ed illustrate nei documenti tecnici elencati al punto precedente e depositati agli atti d'ufficio;

Tutto ciò premesso e considerato, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come sopra costituite, mi fanno richiesta perché riceva il presente atto in forza del quale convengono e stipulano quanto segue:

#### **ART. 1**

##### **Premesse ed allegati**

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

#### **ART. 2**

##### **Modalità attuative della Lottizzazione**

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite atti abilitativi di cui al Titolo VI° (disciplina dell'attività edilizia) della L.R. 03.01.2005 n° 1 e successive modifiche ed integrazioni, in conformità alle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, del Piano di \_\_\_\_\_ approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

#### **ART. 3**

##### **Obblighi del Promotore / Attuatore**

Il Promotore / Attuatore / Ditta lottizzante si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

a) **cedere a titolo gratuito** al Comune di \_\_\_\_\_, le aree necessarie alla realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, per una superficie complessiva di circa mq. \_\_\_\_\_, meglio evidenziata con colore/retino \_\_\_\_\_ nell'elaborato \_\_\_\_\_ allegato al presente atto con lettera \_\_\_\_\_, ed individuata al Catasto Terreni di \_\_\_\_\_, nel foglio n. \_\_\_\_\_ dalle particelle \_\_\_\_\_;

b) **assumersi la responsabilità del processo di esecuzione a propria cura e spesa**, previo ottenimento dell'idoneo atto abilitativo da richiedere entro il termine indicato all'art. 5 della presente, **le opere di urbanizzazione primaria** ( e secondaria) a perfetta regola d'arte, previste e descritte nel progetto preliminare allegato nel Piano stesso, insistenti sulle aree descritte alle precedenti lettera "a" e "b" e qui di seguito elencate con una breve descrizione :

(solo i casi che ricorrono)

**1) viabilità pubblica** \_\_\_\_\_, per una superficie di mq. ....insistente su porzione delle particelle \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_\_;

**2) parcheggio pubblico** in fregio a \_\_\_\_\_,per una superficie di mq. .... pari a n. \_\_\_\_\_ posti auto;

**3) verde pubblico** individuato nella planimetria allegata dal simbolo \_\_ \_\_\_\_, con superficie complessiva di mq..... insistente su area individuata al C.T. del Comune di ....., nel foglio n. \_\_ dalle particelle, \_\_\_\_\_;

**4) reti dei pubblici servizi** (fognatura bianca e nera , illuminazione pubblica , acquedotto, elettrodotta, gasdotto, rete telefonica, ecc.);

c) **cedere al Comune**, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al successivo art. \_\_\_\_, le opere di urbanizzazione realizzate e descritte alla precedente lettera c). La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo art. 5;

**d) a versare al Comune all'atto del rilascio dei permessi** di costruire con le modalità ed i tempi da questi previsti:

1) La quota di contributo relativo all'urbanizzazione primaria non è dovuto in quanto le opere di urbanizzazione sono poste a carico del Promotore ed elencate alla precedente lettera c).

2) Il contributo di cui all'art. 120 della L.R. 1/2005, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria come da tabelle in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire;

3) Il contributo di cui all'art. 121 della L.R. 1/2005, commisurato al costo di costruzione.

4) Rimane fermo il contributo in quota parte stabilito per la realizzazione della strada direttrice realizzata dal comune, di accesso al comparto industriale già versato in forza degli impegni assunti con la convenzione stipulata in data 09.11.2004.

I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento della richiesta dei permessi di costruire;

La cessione delle aree, la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione e i contributi da versare al Comune, di cui al presente articolo, sono assorbenti di quanto previsto al 1° e 2° punto del 5° comma dell'art. 28 della L. 17.08.1942 n. 1150 e del titolo V°, capo IV°, e dell'art. 127 della L.R. 1/2005

**e) ad assumere a proprio carico tutti gli oneri per** affidamento dell'incarico di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione, della progettazione della sicurezza sui cantieri e della Direzione dei lavori e collaudo, senza rivalsa a carico del Comune.

## **ART. 4**

### **Cessioni**

1. Il promotore / La Ditta lottizzante del piano, come sopra costituita, con il presente atto, cede a titolo gratuito al Comune di Ponsacco, che accetta, la piena proprietà dell'area da destinare ad uso pubblico ed individuata all'art 3 lettera c), della superficie di mq ....., individuata al C.T. del Comune di Ponsacco al Foglio \_\_ mappali \_\_\_\_\_, che rappresenta l'area di sedime delle opere di urbanizzazione previste nel piano medesimo approvato con la Deliberazione suddetta, così come individuate nell' elaborato grafico con colore.....e secondo la legenda in esso contenuta, allegato alla presente sotto la lettera ".....".

Confina con : .....

La presente cessione gratuita al Comune di Ponsacco viene fatta ed accettata nello stato materiale e giuridico in cui i terreni che ne formano oggetto attualmente si trovano, come ben noti alla Parte Cessionaria, con ogni accessorio, accessione, dipendenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive esistenti e comunque risultanti dagli atti anche di più antica provenienza, nulla escluso od eccettuato, in definitiva così come pervenuti.

La Ditta lottizzante /società Cedente, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che i terreni ceduti sono liberi da privilegi, oneri, gravami, vincoli, livelli, liti pendenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché liberi da diritti di prelazione di qualunque tipo e da diritti in favore di terzi, e presta alla Parte Cessionaria la più ampia garanzia per tutti i casi di evizione e molestie.

Le parti, inoltre, in quanto occorra, rinunziano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

La cessione di cui al presente punto avviene senza corrispettivo poiché in adempimento di obblighi assunti con la presente convenzione.

In quanto occorra e pertanto, ai soli effetti della registrazione e dell'iscrizione a repertorio, le Parti, come

sopra rappresentate, dichiarano che il valore dei terreni ceduti è di Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_).

2. L' Area oggetto di cessione rappresentata al Catasto Terreni in conto alla/e Ditta ..... Foglio n.... particella/e ....., mq. .... come risulta nel frazionamento n. \_\_\_\_\_ approvato dall'Agenzia del Territorio di Pisa in data \_\_\_\_\_, redatto a cura del promotore sono originate dalla particella .....

3. Le parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ponsacco in data ....., Prot.n....., che viene allegato al presente atto sotto la lettera "A", omessane lettura per espressa dispensa avutane dai componenti, i quali dichiarano che nel frattempo non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

4. Ai sensi di quanto disposto dalla Legge 21 Novembre 2000, n. 353 (legge quadro in materia di incendi boschivi) le Parti Cedenti tutte, infine, per quanto occorra, sempre come sopra rispettivamente costituite e rappresentate, dichiarano che i terreni oggetto delle presenti cessioni non sono stati distrutti o danneggiati dal fuoco da almeno quindici anni.

5 Mentre la proprietà delle aree individuate è immediatamente trasferita al Comune di Ponsacco, la disponibilità delle stesse, con ogni responsabilità, rimane all'attuatore, al quale è riservata la responsabilità del processo realizzativo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3 lettera c) indicate nelle Tavole nn....., nel capitolato speciale e computo metrico, fino alla ripresa in carico delle opere stesse da parte del Comune, con le modalità definite nei successivi articoli 5 e 6.

## **ART. 5**

### **Opere di urbanizzazione – progetto definitivo ed esecutivo - nomina collaudatore - collaudo**

**5.1.** La ditta lottizzante quale titolare del permesso di costruire, il promotore / l'attuatore rientra tra "i soggetti che assumono la responsabilità del processo realizzativo", a norma dell'art. 32, comma 1, lett. g), del Decreto legislativo 163/2006 e successive modifiche e integrazioni;

**5.2.** l'importo delle opere di urbanizzazione, come indicato nel computo metrico estimativo allegato al piano attuativo risulta di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), che è inferiore alla soglia di cui all'art. 28 del Decreto legislativo 163/2006 e successive modifiche e integrazioni;

**5.3.** Il promotore / la ditta lottizzante o l'attuatore, come primo atto conseguente alla stipula della presente convenzione, in conformità al Decreto legislativo 163/2006 e successive modifiche e integrazioni provvederà:

**5.3.1** a nominare, dandone comunicazione al Comune, con tutti i riferimenti necessari, il responsabile unico del procedimento (RUP), per tutti gli adempimenti legislativi e per le fasi della progettazione, dell'affidamento, e dell'esecuzione delle opere;

**5.3.2** a predisporre, in accordo con il Responsabile del servizio Lavori Pubblici, **il progetto definitivo**, redatto in conformità all'art.93, comma 4 del Decreto legislativo 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, riconoscendo all'Amministrazione la facoltà di richiedere tutti gli accorgimenti e integrazioni al fine di garantire il rispetto delle norme e la qualità nell'esecuzione delle opere, senza che ciò comporti impegni finanziari per l'Amministrazione stessa, da presentarsi allo stesso Comune entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipula della presente e cioè entro il \_\_\_\_\_ salvo proroghe motivate che verranno concesse dall'Amministrazione su richiesta del Promotore / attuatore, sarà approvato dall'Amministrazione mediante Deliberazione di Giunta Comunale;

**5.3.3** in esito all'**approvazione** del progetto definitivo di cui al punto 4.2, **il progetto esecutivo**, redatto in conformità all'art.93, comma 5, al Decreto legislativo 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, completo anche del programma dei lavori, con la relativa richiesta di permesso di costruire, che dovrà essere validato dal RUP, e approvato dal "Comune" mediante Deliberazione di Giunta Comunale, da presentarsi allo stesso Comune entro 90 (novanta) giorni dalla data di approvazione del progetto definitivo;

**5.3.4** Le opere, compresa la direzione dei lavori, a carico dell'attuatore, saranno eseguite in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni impartite;

**5.3.5** in ogni caso, l'attuatore, non potrà pretendere dall'Amministrazione il rimborso di alcuna spesa comprese quelle di tutte le progettazioni;

**5.4.** eventuali modifiche o varianti nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, concordate e definite con il Responsabile dell'Ufficio Lavori Pubblici e con il collaudatore nominato dall'Amministrazione di cui ai successivi punto 9 dovranno seguire la procedura legislativa;

**5.5.** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la definizione di eventuali rapporti con terzi (persone fisiche, società o Enti), qualsiasi tipo di servitù od altro titolo (per tubazioni, cavi, locazioni, affitti e simili ecc..), concernenti le aree interessate alle opere esterne, sono a carico dell'attuatore;

**5.6.** in dipendenza degli obblighi assunti, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, saranno interamente a carico del soggetto attuatore / ditta lottizzante. In particolare la Ditta lottizzante assume ogni onere per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in base alle specifiche tecniche che potranno essere impartite anche successivamente dagli Enti erogatori di servizi in relazione a mutate esigenze funzionali o adeguamenti a norme tecniche sopravvenute, senza nulla pretendere a conguaglio. In caso di variazioni invece richieste ed approvate del Comune che abbiano comportato un documentato incremento di spesa rispetto al progetto esecutivo approvato, potranno essere stabiliti eventuali conguagli a carico del Comune, in termini di scomputo del contributo di concessione non ancora versato;

**5.7.** Il Comune nomina, dandone comunicazione all'attuatore che si assume tutte le spese, il collaudatore designato in corso d'opera e finale delle opere (alto sorvegliante) scelto tra professionisti iscritti nel bando dei professionisti pubblicato dal Comune di Ponsacco, nominato secondo le procedure di legge entro 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula della presente, con ogni onere a carico del soggetto attuatore;

**5.8.** l'attuatore, in dipendenza dell'obbligo previsto al punto 5.8, costituirà un deposito presso la tesoreria del Comune, pari all'importo della parcella della prestazione professionale con relativo disciplinare, definiti con il collaudatore, che l'Amministrazione utilizzerà per il pagamento delle prestazioni dandone comunicazione al soggetto attuatore. Detta somma potrà essere soggetta a conguaglio;

**5.9.** il collaudatore designato in corso d'opera e finale delle opere di cui al punto 8 sarà tenuto a monitorare e seguire i lavori rendicontando l'Amministrazione sullo sviluppo delle stesse come previsto nel Disciplinare Tecnico Vigente, anche per segnalazioni di inadempienze per le eventuali sanzioni o penali;

**5.10.** l'attuatore, dovrà prendere i dovuti contatti con il collaudatore designato per gli adempimenti dovuti, fornendo tutta la documentazione necessaria su supporto informatico;

**5.11.** ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatta relazione di accompagnamento al collaudo a cura della direzione dei lavori secondo la normativa legislativa e collaudo tecnico-amministrativo a cura del collaudatore designato ad attestarne la regolare esecuzione;

**5.12.** per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo l'attuatore dovrà consegnare al Comune n. due copie cartacee e una su supporto informatico dwg degli elaborati di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione come effettivamente realizzate, con tutti necessari riferimenti, di tipologia, di dati dimensionali e di individuazione;

**5.13.** Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà eseguirsi entro e non oltre 3 mesi dalla data di ultimazione delle opere stesse, previa richiesta dell'attuatore;

**5.14.** l'attuatore, in caso di inadempienze rispetto agli obblighi previsti al presente articolo corrisponderà a titolo di penale:

a) euro 100,00 (cento/00) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione non giustificato dal collaudatore di cui al punto 5.8 e comunque fino a un massimo del 10% del valore delle stesse;

b) euro 100,00 (cento/00) per ogni giorno di ritardo per la presentazione dei progetti definitivi e ed esecutivi o per la stipula del contratto di appalto delle opere di urbanizzazione, rispetto ai termini massimi indicati nei commi precedenti, non giustificato dal responsabile del procedimento e comunque fino a un massimo del 5% del valore delle stesse;

c) euro 3.000 per la mancata consegna o insufficiente rappresentazione delle opere e delle caratteristiche tecniche dei servizi negli elaborati esecutivi di cui al punto 5.13.

**5.15.** Il rilascio dei titoli abilitativi a costruire o la presentazione di Denuncia di inizio di Attività, per gli edifici, potrà intervenire, in base alle disposizioni previste dall'art. 10 delle NTA del Regolamento Urbanistico non prima della stipula del contratto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai punti 5.4.5 o 5.4.7 e della esecuzione dei lavori relativi alla massicciata stradale e rete dei sottoservizi di elettrodotto, fognatura acque bianche e nere, acquedotto, gasdotto, rete telefonica, impianto illuminazione pubblica, con la sola esclusione delle opere di finitura e del verde;

**5.16.** il Comune potrà ricevere le attestazioni di agibilità / abitabilità dei fabbricati, eventualmente anche parziali, soltanto ove siano state realizzate e collaudate, a giudizio del collaudatore designato, tutte le opere atte a rendere accessibili ed agibili gli edifici stessi;

**5.17** Il Comune e/o gli Enti eroganti acquisiranno la disponibilità delle aree, già cedute in proprietà con la stipulazione della presente convenzione, e delle sovrastanti opere di urbanizzazione, a titolo gratuito e automaticamente a seguito del collaudo favorevole delle opere medesime effettuate secondo la presente convenzione.

Fino a questa data tutte le spese di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, resteranno ad esclusivo e totale carico dell'attuatore del piano

## **ART 6**

### **Modalità di attuazione del Piano e della progettazione delle opere di urbanizzazione**

6.1. Il Promotore /L'attuatore, potrà realizzare, quanto previsto dal progetto di piano, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti allegati.

Potranno essere consentite modifiche nel rispetto dei contenuti ed obiettivi del regolamento urbanistico e delle procedure di cui all'art.69 del vigente Regolamento Edilizio dietro idonea valutazione amministrativa.

6.2. La destinazione prevista per il piano in oggetto è ..... ( *produttiva* ).

Sono ammesse destinazioni diverse, in conformità alla scheda norma di cui all'allegato 1 alle NTA di Regolamento Urbanistico, comportanti variante al piano stesso con le procedure di cui al comma precedente, a condizione che sia verificata la dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. In tal caso si procederà ad aggiornare la presente convenzione tramite convenzione integrativa o atto unilaterale d'obbligo.

Non è consentita la monetizzazione della dotazione delle aree destinate a parcheggio che dovrà essere realizzato all'interno dell'area edificabile.

### **6.3. Progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione**

6.3.1 Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi a quanto indicato dalle tavole di piano particolareggiato, ai rispettivi disciplinari tecnici, nonché a quanto stabilito dalle "Prescrizioni per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione" del Regolamento edilizio e dal "Capitolato Speciale d'Appalto - Specifiche tecniche prestazionali per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria" del Comune di Ponsacco.

6.3.2 In particolare il progetto **esecutivo** delle opere elencate deve consentire il completo esame e la convalida da parte dei competenti organi comunali, recependo le eventuali prescrizioni che dovranno essere puntualmente rispettate dai soggetti proponenti.

Il progetto dovrà prevedere tutti i lavori necessari per dare le opere complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, illuminazione pubblica secondo criteri di massima efficienza energetica, completa di allacciamento al quadro elettrico, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale.

6.3.3 Le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del Promotore / Attuatore, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione.

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari

o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Promotore e/o lottizzanti.

6.3.4 All'Amministrazione Comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere, per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete, l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate; tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione e inserita nel titolo abilitante

6.3.5 L'efficienza e la manutenzione delle opere realizzate è a completo carico del Promotore fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Saranno pure a carico del Promotore le responsabilità civili per eventuali danni a terzi.

Il Promotore si impegna a riparare o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine all'uopo stabilito. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi e a quanto altro si renda, in sostituzione del Promotore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla cauzione finanziaria di cui al successivo art. 7, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando Esso non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

6.3.6 E' riconosciuta inoltre al Comune, nell'ambito della presente convenzione, la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione alla ditta lottizzante e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di piano particolareggiato. Ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dalle competenti Aziende speciali. In tale ipotesi detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori.

6.3.7 La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà inoltre contenere anche il nominativo del "Responsabile Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione", nominato a cura e spese del soggetto attuatore.

6.3.8 La ditta lottizzante ed i suoi successori, sono tenuti a comunicare all'Amministrazione Comunale ed al Collaudatore di cui sopra, la data di inizio, nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

La vigilanza in corso dell'opera compete al Collaudatore, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo non autorizzate dall'Amministrazione. In caso di realizzazione di opere in cemento armato la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai concessionari.

6.4. Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 3 mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime, sempreché le opere realizzate non vengano contestate.

## **6.5. realizzazione del verde pubblico e collaudo**

6.5.1 Il Promotore / attuatore / ditta lottizzante e i suoi aventi causa si impegnano alla realizzazione del verde sull'area di cessione, come da progetto esecutivo, dovrà comunicare, all'Amministrazione Comunale ed al Collaudatore di cui all'art. 5.4, la data di inizio lavori, almeno dieci giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere.

6.5.2 La presa in carico delle opere da parte della Amministrazione Comunale avverrà dopo 5 anni dall'avvenuta comunicazione di fine lavori e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde previste nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere medesime. Tale compito spetterà al Collaudatore che, nel verbale di collaudo finale, dovrà attestare la verifica di attecchimento delle piante e siepi, nonché il buono stato dell'area.

6.5.3 La manutenzione di dette opere resterà a carico della ditta lottizzante fino alla presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata quale discarica, il Responsabile del Procedimento potrà chiedere al titolare del permesso di

costruire di recintare a sue spese l'area stessa.

Resta inteso che il titolare del permesso di costruire rimane unico responsabile della sorveglianza dell'area che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.

## ART 7

### Garanzia fidejussoria

1. A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, compreso il pagamento di eventuali sanzioni o penali, Il Promotore / la ditta lottizzante /l'attuatore ha costituito a favore del Comune congrua cauzione tramite polizza fidejussoria bancaria / polizza assicurativa (contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) continuativa fino allo svincolo autorizzato dal Comune, con beneficio di prima escussione, prevista dall'art.28 della legge 17.08.1942, n.1150 per l'importo definito dal Comune, pari al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di Piano, per un ammontare di Euro \_\_\_\_\_ emessa in data \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ della Compagnia/banca \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ Analogamente, la ditta lottizzante presta altra garanzia cauzionale di Impresa Assicuratrice o fidejussione rilasciata da \_\_\_\_\_ pari al 100% del costo di realizzazione del verde pubblico, di cui al precedente art. 6.5 pari a Euro \_\_\_\_\_ emessa in data \_\_\_\_\_ n° - \_\_\_\_\_ della compagnia / Banca con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_.

2. la garanzia prevede la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi ed è in grado di soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.

Tale garanzia dovrà essere eventualmente integrata, a giudizio del Comune, con le verifiche del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 5 punto 4.4.

3. L'importo totale della fidejussione potrà essere svincolato solamente in conseguenza alla realizzazione totale delle opere di urbanizzazione in dipendenza del collaudo favorevole finale amministrativo di cui al precedente art.5 punto 13 dietro restituzione dell'originale della polizza o lettera liberatoria del Comune.

4. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione l'attuatore autorizza il Comune a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni posizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

5. La garanzia finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione primaria di cui 1° comma, cesserà:

- ad avvenuto collaudo e presa in carico delle stesse (in caso di cessione delle aree **contestuale** alla stipula della convenzione) e/o ad avvenuta iscrizione di servitù di diritto pubblico;
- La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione del verde pubblico cesserà alla presa in carico delle opere realizzate.

6. La garanzia finanziaria sarà svincolata su richiesta del Lottizzante dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste in cessione dalla presente convenzione. La parziale esecuzione e la parziale cessione delle opere non dà diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo tutte le opere e la loro cessione al Comune, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta dei Promotori il Comune di Ponsacco lo ritenesse possibile nel rispetto delle norme di Regolamento edilizio, avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dai Proponenti o aventi causa. (Parimenti non si procederà allo svincolo della fidejussione nel caso di contenzioso sulle indennità di esproprio per importo pari al doppio del valore stimato del bene oggetto di contenzioso).

7. Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini previsti e/o ottemperato soltanto in parte, o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, i soggetti attuatori autorizzano fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione



Comunale stessa della rivalsa sui soggetti attuatori nei modi e con i privilegi delle Imposte Dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

#### **Art. 8 surroga**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente, per quanto previsto nella presente convenzione, all'esecuzione delle opere e servizi in sostituzione dell'attuatore, a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando abbia messo in mora l'attuatore, in dipendenza anche dell'art.5 punto 10, con preavviso non inferiore a 2 mesi e l'attuatore stesso non abbia provveduto tempestivamente e pienamente.

#### **Art. 9- garanzie generali per la cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria**

##### **1° ipotesi: cessione contestuale alla stipula**

- Le aree cedute dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrate) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

- L'Amministrazione Comunale autorizza, ora per allora, la ditta lottizzante ed i suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione sulle aree sopracitate, in conformità al titolo abilitante alla costruzione e secondo il cronoprogramma dei lavori da allegare al progetto esecutivo della strada. Il Comune si riserva comunque per sé o per aventi diritto all'accesso di proprietà limitrofe, il diritto di passo pedonale e carrabile sulle aree sopradette, previa comunicazione al promotore e comunque nel rispetto delle norme di sicurezza del cantiere.

#### **ART. 10**

##### **Edificazione lotti con funzioni private**

1. L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base al disegno planivolumetrico ed alla normativa del Piano Particolareggiato di iniziativa privata ed alla vigente normativa edilizia.

L'edificazione dei lotti destinati a funzioni private può avvenire mediante uno o più atti abilitativi, purché ciascun atto sia riferito a uno o più lotti fondiari interi.

2. Le richieste di permesso di costruire dovranno essere complete di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.

3 Il rilascio del titolo abilitante alla costruzione degli edifici previsti dal Piano, potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, ed è comunque subordinato all'esistenza ( o all'impegno alla contemporanea esecuzione) delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano, secondo la tempistica indicata nel vigente Regolamento Edilizio e nel cronoprogramma allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

In tal caso, la richiesta di abitabilità /agibilità è comunque condizionata alla completa realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazioni afferenti il lotto secondo quanto previsto dal vigente Regolamento edilizio ed assolvere a tutte le prescrizioni, azioni ed adempimenti di cui ai precedenti articoli.

I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati nel cronoprogramma allegato al progetto esecutivo e comunque entro i termini dell'atto abilitativo.

4. Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul disegno planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi del singolo lotto, saranno possibili previa verifica istruttoria del competente settore e rilascio di apposita Variante al permesso di costruire. Modifiche che incidono sul dimensionamento e localizzazione degli standard, modifiche planivolumetriche, potranno essere prese in considerazione solo in funzione del miglioramento della qualità progettuale, previa approvazione con delibera consiliare così come attualmente dispone la normativa di Regolamento edilizio, che i promotori dichiarano di ben conoscere ed accettare.

5. *eventuali particolari prescrizioni edilizie – tipologiche dei fabbricati privati , delle sistemazioni esterne recinzioni, passi carrabili, illuminazione, parcheggi, destinazioni d'uso, ecc .....*

## **Art. 11**

### **Rapporti tra le ditte stipulanti ed i propri successori ed aventi causa**

Nel caso di alienazione delle aree lottizzate, i lottizzanti potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.

In questo caso i lottizzanti che stipulano la presente convenzione restano solidalmente responsabili nei confronti del Comune di Ponsacco di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Qualora i lottizzanti procedano ad una alienazione unitaria e globale dei lotti oggetto della presente convenzione, potranno trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti fermo rimanendo il permanere della responsabilità solidale.

Il Soggetto Attuatore si impegna a trascrivere per esteso le clausole relative alle eventuali servitù di uso pubblico, in tutti i successivi atti di compravendita.

## **Art. 12 - sanzioni**

1. La violazione dell'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria regolarmente collaudate e funzionanti prima della dichiarazione di abitabilità o di ultimazione lavori del fabbricato afferente il lotto e comunque nel caso di effettiva utilizzazione delle unità immobiliari, comporta il pagamento di una penale a carico del Promotore / attuatore e suoi aventi causa, di euro 5.000 / per ogni unità immobiliare ad uso residenziale ed euro 30 / mq. di SUL per altre destinazioni (artigianali, commerciali, ecc.), fatte salve le sanzioni penali ed amministrative in materia di agibilità ed abitabilità dei medesimi;

2. In caso di inosservanza da parte della ditta lottizzante delle norme, tipologie, caratteristiche tecniche degli edifici, nonché degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge in materia edilizia urbanistica.  
aree.

## **ART. 13 Termine per l'attuazione del Piano**

Entro il termine di validità del Piano attuativo oggetto della presente convenzione fissato di comune accordo in tre anni. il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio interessato dallo stesso Piano ove intervengono particolari e comprovati motivi di interesse pubblico o di interesse generale.

## **Art. 14 - autorizzazioni ai funzionari comunali**

Le parti danno atto che i funzionari comunali delegati alla cura e alla sottoscrizione della presente convenzione sono autorizzati ad apportare, per la stipula del presente atto, tutti quei perfezionamenti necessari al completamento di tutte le formalità per la stipula dello stesso, nel rispetto delle normative legislative vigenti.

## **Art. 15 - rimandi legislativi**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti e norme sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge urbanistica 17.08.1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni ed alla normativa regionale urbanistica 03.01.2005 n° 1 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 16 - trascrizione**

( *In caso di cessione di aree* ) L'attuatore / ditta lottizzante dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse a esso competere in dipendenza della presente convenzione - cessione delle aree di cui all'art.4, ed all'uopo solleva il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

( *alternativo in caso di sola obbligazione* ) Le parti autorizzano il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a trascrivere l'atto, affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando lo stesso da ogni responsabilità al riguardo.

## **Art.17 - spese**

In dipendenza della presente convenzione le parti concordano che:

-Tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, imposte e tasse presenti e future, fino alla completa attuazione, (bolli, copie, diritti di segreteria, ecc.), nessuna esclusa ed eccettuata, senza il diritto di rivalsa, sono a totale carico della parte cedente / attuatore del progetto di Piano che chiede i benefici fiscali previsti dalla legge.

-La Parte Cessionaria, come sopra rappresentata, ai fini della registrazione di tutte le cessioni che precedono, trattandosi di acquisizione di aree interessate da opere di pubblica utilità, costituendo la realizzazione delle opere previste nella presente convenzione esecuzione ed applicazione delle norme di Piano Regolatore Generale del Comune di Ponsacco, chiede l'applicazione **dell'imposta di registro in misura fissa** e l'**esenzione** dalle **imposte ipotecaria e catastale** ai sensi dell'art. 32, comma 2, del D.P.R. n. 601 del 29 Settembre 1973.

Si chiedono inoltre i benefici fiscali previsti dall'art. 20 della legge 28.01.1977 n.10, successive modifiche e integrazioni e delle altre Leggi vigenti.