

ALLEGATO "B"

COMUNE di PONTEDERA

Provincia di Pisa

Rep. n. _____

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL
COMPARTO N. 5 ZONA C, SOTTOZONA C2, UTOE 1B6 SANTA LUCIA SITO
ALL'INTERNO DI VIA PODERE DEGLI OLMI.**

L'anno duemila il giorno ... del mese di ... ,davanti a me Notaio ... senza
l'assistenza di testimoni avendovi le parti, d'accordo espressamente rinunziato

SONO PRESENTI

- Il Comune di Pontedera , p. iva 00353170509, in persona dell'arch. Massimo Parrini, Dirigente del 1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici", nato a ... domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, in ordine all'ordinanza sindacale n. ... e autorizzato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... , nel prosieguo indicato come "Comune", da una parte,

e

- I signori Dal Canto Giorgio nato il ... e residente a ... in ..., Fiorentini Giordano nato il ... e residente a ... in ..., Pantani Rosanna nata il ... e residente a ... in ..., Dal Canto Andrea nato il ... e residente a ... in ..., Dal Canto Filippo nato il ... e residente a ... in ..., Dal Canto Giovanni nato il ... e residente a ... in ..., Angiolini Claudio nato il ... e residente a ... in ..., Angiolini Roberto nato il ... e residente a ... in ..., Marra Adriana nata il ... e residente a ... in ..., Marra Maddalena nata il ... e residente a ... in ... , Buzzoni Andrea nato il ... e residente a ... in ..., Cabrera Noelia nata il..... e residente a..... in....., Cabrera Romina nata a..... e residente a..... in....., e il signor Mauro Ciapini non in proprio ma nella qualità di presidente della Italy Social Housing con sede in via Battista Guarini, 92 Livorno, tutti più avanti denominati Lottizzanti e componenti della cui identità personale io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, in forza del quale convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO CHE

- I Lottizzanti sono proprietari di terreni e immobili posti all'interno della via Podere degli Olmi in frazione di Santa Lucia, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pontedera, in tutto o in parte, dalle particelle nn. 83, 84, 90, 159,

163, 177, 178, 389, 587, 673, 976, 977, 990, 991, 1349, 1367, 1368, 1369 del foglio n. 33, delle particelle nn. 363, 598, 600, 602, 612, 613, 779 del foglio n. 34, delle particelle nn. 649, 702, 704 del foglio n. 48 e al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera dalle part. nn. 84, 177, 178 del foglio n. 33, dalle part. nn. 612, 613 del foglio n. 34 della superficie territoriale complessiva di 42.742,00 mq;

- Nel Regolamento Urbanistico vigente le predette proprietà con l'aggiunta delle seguenti aree residuali:

-area residuale del Comune di Pontedera individuata in tutto o in parte dalle particelle nn. 448, 680 e 1366 del foglio n. 34 per un totale di 2.418,65 mq,

- area residuale di proprietà di Enel Distribuzione occupata da una cabina di trasformazione, per la quale la stessa società ha dichiarato di voler rimanere estranea alla trasformazione urbanistica, rendendosi nel contempo disponibile a cederla bonariamente a prezzi di mercato, identificata dalla particella n. 392 del foglio n. 48 per una superficie di 49,04 mq, costituiscono il comparto n. 5 della UTOE 1B6 a prevalente carattere residenziale di Santa Lucia, classificato tra le zone C come Sottozona C2 "Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale che risultano prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione", in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 9, 9.2 e 59 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.;

- Le predette N.T.A. prevedono che gli interventi di trasformazione urbanistica prefigurati nelle tavole del R.U. sono da effettuare prevalentemente mediante piani d’iniziativa privata dove dovrà essere favorito il completamento dell’insediamento urbano con la creazione delle infrastrutture e gli spazi pubblici necessari, già individuati, in modo da migliorare la qualità urbana complessiva a livello di frazione;
- In virtù delle potenzialità edificatorie del comparto, i Lottizzanti presentarono una prima proposta per ottenere un parere preventivo di piano di lottizzazione in data 17 maggio 2013 (protocollo generale n. 16.061/2013), successivamente sostituita in data 6 agosto 2013 (p.g. 24.176/2013) e poi ancora in data 18 dicembre 2013 (p.g. 37.547/2013);
- A seguito delle comunicazioni interlocutorie del 24 settembre 2013 (p.g. 28.531/2014) e del 19 dicembre 2013 (p.g. 37.623/2013) sull’istruttoria tecnica a cura del 3° Servizio “Urbanistica” del 1° Settore “Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici”, i Lottizzanti hanno infine presentato l’istanza per l’approvazione del piano di lottizzazione in data 7 febbraio 2014 (p.g. 3.668/2014) con successive integrazioni documentali del 5 marzo 2014 (p.g. 6.247/2014), del 23 aprile 2014 (p.g. 11.269/2014), del 23 luglio 2014 (p.g. 19.920/2014) e in fine, sostituita e perfezionata in data 27 maggio 2015 (p.g.

17.687/2015) in osservanza delle norme richiamate, il progetto di Piano di Lottizzazione;

- Terminato con esito positivo l'esame istruttorio, il progetto di piano di lottizzazione è stato quindi adottato e approvato con deliberazioni consiliari rispettivamente n. ... del ... e n. ... del ... ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014;

Tutto ciò premesso e considerato, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1

Cessione di parte di strada di proprietà comunale

Allo scopo di consentire la perfetta attuazione del comparto edificatorio oggetto di approvazione del piano di lottizzazione, il Comune di Pontedera, come sopra rappresentato, si impegna a cedere in proprietà ai Lottizzanti che con il presente atto si impegnano ad accettare ed acquistare, porzione di terreno già sedime delle vie comunali denominate "di Mezzo" e della "Ciminiera" oggi identificate al Catasto Terreni del Comune di Pontedera dalle particelle n. 448 e 680 del foglio n. 34, dalla particella n. 1366 del foglio n. 33 e di altre non identificate ma opportunamente rappresentate nella tavola n. 1 degli elaborati del progetto di

lottizzazione approvato come riportato in premessa, per una superficie complessiva di 2.418,65 mq. Il prezzo della cessione sarà stabilito tra le parti con riferimento ai valori approvati dall'Ente relativi all'applicazione dell'imposta sulle aree edificabili.

I Lottizzanti si impegnano altresì a garantire con apposita polizza fideiussoria il versamento del prezzo al Comune di Pontedera per l'acquisizione da parte dell'Ente medesimo di un' area di proprietà di Enel Distribuzione identificata dalla particella n. 392 del foglio n. 48 per una superficie di 49,04 mq.

Art. 2

Attuazione del piano di lottizzazione

L'attuazione del piano di lottizzazione degli immobili posti a Pontedera, raggiungibili dalle vie di Mezzo e Podere degli Olmi in frazione Santa Lucia, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pontedera, in tutto o in parte, dalle particelle nn. 83, 84, 90, 159, 163, 177, 178, 389, 587, 673, 976, 977, 990, 991, 1349, 1367, 1368, 1369 del foglio n. 33, delle particelle nn. 363, 598, 600, 602, 612, 613, 779 del foglio n. 34, delle particelle n. 649, 702, 704 del foglio n. 48 e al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera dalle part. 84, 177, 178 del foglio n. 33, dalle part. 612, 613 del foglio n. 34, con l'aggiunta di aree residuali del Comune di

Pontedera individuate in tutto o in parte dalle particelle nn. 448, 680 e 1366 del foglio n. 34 e di un area di proprietà di Enel Distribuzione identificata dalla particella n. 392 del foglio n. 48, il tutto per una superficie territoriale complessiva di 42.742,00 mq e costituenti il comparto n. 5 dell'UTOE 1B6 Santa Lucia, classificato tra le zone C come sottozona C2 nel RU, avverrà in conformità degli elaborati grafici di progetto facenti parte le deliberazioni consiliari n. ... del ... di adozione e n. ... del ... di approvazione redatte ai sensi della L.R. n. 65/2014.

Art. 3

Impegno di esecuzione delle opere di urbanizzazione

In relazione al disposto del quinto comma dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 come modificato dalla legge 6 agosto 1967, n. 765, e dell'art. 115 della L.R. n. 65/2014, in osservanza alle NTA del RU vigente, i Lottizzanti si obbligano per loro stessi e loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, nel termine massimo di otto anni dalla stipula della presente convenzione, a scapito totale degli oneri di urbanizzazione primaria, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto di lottizzazione e principalmente:

- viabilità , piste ciclabili e parcheggi;
- fognature bianca e nera;

- illuminazione pubblica;
- sistemazione area a verde pubblico;
- rete idrica;
- rete metano;
- canalizzazione linea telefonica e trasmissione dati;
- allacciamento e distribuzione energia elettrica.

Art. 4

Obblighi sottesi alla realizzazione e partecipazione in quota parte agli oneri relativi la progettazione e realizzazione delle nuove infrastrutture idrauliche da parte di Acque Spa

In aggiunta agli obblighi e disposizioni elencati all'art. 3 e in ottemperanza ai contenuti del protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune di Pontedera da una parte e l'Ambito Territoriale Ottimale n. 2 (ATO 2) e Acque Spa dall'altra circa la progettazione e realizzazione di un nuovo collettore fognario e dell'acquedotto a servizio delle frazioni di Santa Lucia e La Borra, i Lottizzanti in relazione al comparto in oggetto:

- realizzerà le reti dell'acquedotto e della fognatura all'interno dei rispettivi comparti a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria come già

specificato;

- metterà a disposizione gratuitamente le aree eventualmente non interessate da trasformazioni urbanistiche ma occorrenti alla realizzazione delle infrastrutture idrauliche a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale;
- concorrerà al pagamento di quota parte degli oneri di progettazione delle infrastrutture stabilite sul parametro della capacità edificatoria in superficie utile lorda afferente al comparto stesso.

Art. 5

Modalità d'esecuzione delle opere di urbanizzazione nel comparto

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, sarà realizzata in maniera complessiva e funzionale per tutto il comparto, nel rispetto dei relativi grafici e tecnici di progetto del piano di lottizzazione, di cui alle delibere di adozione e approvazione, e secondo le specifiche tecniche e le prescrizioni indicate dal Comune di Pontedera all'atto della progettazione esecutiva delle medesime opere. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, che avverrà a completa cura e spese dei Lottizzanti, si svolgerà in due distinte fasi, e precisamente una **prima fase**, durante la quale saranno eseguite:

- reti delle fognature, bianca e nera, relative opere accessorie e complementari e predisposizione immissioni, con gli obblighi particolari descritti al precedente articolo;
- opere stradali e parcheggi: tutte le opere previste ad eccezione dello strato di usura della pavimentazione e del pavimento dei marciapiedi;
- rete dell'impianto idrico e predisposizioni allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica: canalizzazioni, pozzetti, plinti;
- linea di alimentazione ENEL e predisposizioni allacciamenti;
- canalizzazione linea telefonica e predisposizioni allacciamenti;
- rete distribuzione metano e predisposizioni allacciamenti;
- aree a verde: movimenti di terra e sistemazioni generali;
- segnaletica stradale provvisoria;

e una **seconda fase**, durante la quale saranno eseguite:

- opere stradali e parcheggi: strato di usura della pavimentazione e pavimento dei marciapiedi;
- impianto di illuminazione pubblica: linee di alimentazione, linea di terra e dispersioni, pali, armature, apparecchiature luminose, allacciamenti e quant'altro necessario a rendere l'impianto perfettamente funzionante;
- area a verde: piantumazioni e formazione di prato;

- segnaletica stradale definitiva.

Le opere relative alle reti di distribuzione dei servizi dovranno avvenire secondo le particolari specifiche tecniche fornite dagli Enti e/o Uffici preposti, la cui ottemperanza dovrà debitamente essere relazionata, vistata e certificata prima dell'approvazione del titolo edilizio per la loro realizzazione; successivamente l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere dovrà risultare da apposita attestazione rilasciata dai competenti uffici comunali, a seguito di apposita e dettagliata richiesta dei Lottizzanti che contenga la specifica del collaudi tecnici per le opere eseguite "us built". Attestazione che, salvo contestazioni da effettuare per iscritto da parte del Comune, dovrà essere rilasciata entro tre mesi dalla richiesta. Il collaudo delle opere non solleva i Lottizzanti ed i suoi aventi causa dalla responsabilità per il riscontro dei vizi occulti che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, e ciò ai sensi degli artt. 1667 e 1669 del codice civile. A tale fine l'Amministrazione Comunale potrà, anche dopo il collaudo, esigere l'eliminazione dei vizi riscontrati, da parte dei Lottizzanti. Fermo restando il termine massimo fissato ai sensi dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, per l'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione, si stabilisce che quelle relative alla prima fase, dovranno essere realizzate entro il termine ultimo di tre anni dalla stipula della presente convenzione. Quanto alla rete fognaria, i lottizzanti si impegnano in via esclusiva ad otte-

nere specifico consenso da parte del Gestore dell'impianto di depurazione destinato a ricevere reflui. In ogni caso, prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione di abitabilità, dovrà risultare rilasciata l'attestazione comunale relativa all'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere relative alla prima fase, eventualmente nel rispetto delle condizioni di ammissibilità transitorie in attesa del completamento di tutte le opere necessarie e alle opere di compensazione e regimazione idraulica previste dal progetto. I Lottizzanti si impegnano ad attivare il funzionamento di tutte le utenze afferenti il comparto (impianto di illuminazione pubblica, telefono, acqua, gas, ecc) con la stipula del contratto di fornitura con i relativi oneri, non appena lo stesso risulterà completato e collaudato anche parzialmente in maniera funzionale (1ª fase sopra descritta), nonché allacciato alla rete distribuzione dell'energia elettrica. Alla stipula del contratto di fornitura, ovvero prima di quella data se possibile, i Lottizzanti si impegnano altresì a fornire opportuni preventivi di spesa relativi alle singole utenze. Il Comune si impegna a subentrare nel contratto di fornitura subordinatamente alla compilazione del quadro economico relativo al costo da sostenere per l'Amministrazione Comunale, in relazione ai predetti preventivi di spesa. Il rilascio e/o l'ottenimento dei titoli edilizi per l'edificazione dei fabbricati è subordinato alla eseguita realizzazione delle opere di urbanizzazione per la parte relativa alla prima fase, attestata dal Comune, o alla prestazione di idonea garanzia

pari al costo presunto totale di tutte le opere di urbanizzazione primaria (prima e seconda fase) interne e/o esterne al comparto nonché all'assunzione di impegno alla realizzazione delle opere relative alla prima fase contestualmente alla realizzazione degli edifici e alle opere di messa in sicurezza idraulica.

Art. 6

Obblighi sottesi al superamento del rischio idraulico per il comparto

In relazione ai contenuti del progetto di lottizzazione approvato, con particolare riguardo alla pericolosità e fattibilità idraulica determinata in seno all'indagine geologico-idraulica, i Lottizzanti si impegnano a realizzare gli interventi di messa in sicurezza degli edifici e dei resedi privati sulla base dei battenti attesi nell'area (≤ 30 cm) attraverso i seguenti interventi di autosicurezza idraulica:

- innalzamento del piano di calpestio dei fabbricati ad una quota non inferiore a + 40 cm dal piano di campagna;
- rialzamento dei resedi privati sino ad una quota di + 30 cm dal piano di campagna;
- elevazione delle aree destinate a parcheggio condominiale sino ad una quota di + 10 cm dal piano di campagna.

Inoltre al fine di non aumentare il rischio idraulico delle aree limitrofe, sulla base

sempre dei battenti idraulici attesi, le seguenti soluzioni:

-vasche interrate al di sotto di ogni singolo fabbricato avente lo sviluppo planimetrico dell'edificio di riferimento ed un'altezza minima di 1,30 m al fine di stoccare le sole acque di esondazione;

-realizzazione di un area depressa a sud dell'edificio scolastico, nella porzione limitrofa alla lottizzazione, ribassata di circa 10 – 30 cm collegata mediante collettore fognario alla rete drenante del comparto.

Art. 7

Definizione delle aree da cedere per il soddisfacimento degli standard urbanistici e di urbanizzazione.

In osservanza delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti, i Lottizzanti si impegnano a cedere gratuitamente al Comune le seguenti aree minime:

- viabilità pubblica e di RU per almeno 8.613 mq;
- parcheggi pubblici per almeno 1.211 mq;
- verde pubblico per almeno 3.907 mq;

per un totale di almeno 13.731 mq, ripartite all'interno del comparto edificatorio, tutte da calcolare ai fini del totale soddisfacimento degli standard urbanistici

dell'intervento in oggetto. Col presente atto, i Lottizzanti si impegnano a cedere al Comune di Pontedera le aree individuate dalle particella n. 1367 del foglio n. 33 della superficie di 12.314,00 mq, a titolo gratuito e perequativo, da porre in essere a richiesta dell'Amministrazione Comunale e comunque non oltre la cessione delle aree di urbanizzazione sopra elencate. Nel quadro dell'obiettivo strategico di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica e stante la consistenza dei lotti di progetto, i Lottizzanti sono chiamati a cedere all'Amministrazione Comunale, quale standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, alloggi di edilizia sociale per un totale di almeno 341,64 mq di superficie utile lorda ai sensi dell'art. 63 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e l'art. 5.13 delle NTA del RU, ovvero la cessione della proporzionale superficie fondiaria atta a garantire la medesima potenzialità, pari a 833,27 mq. Le superfici sopra determinate oggetto di cessione, potranno essere sostituite, in tutto o in parte, dalla fornitura di alloggi di edilizia residenziale sociale, da convenzionare e cedere entro il termine fissato dalla presente convenzione con l'Amministrazione Comunale per la vendita o l'affitto a prezzi calmierati, da parte degli attuatori dell'intervento di trasformazione urbanistica. I Lottizzanti garantiscono fin da ora la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto oggetto di cessione e dichiarano che il tutto è libero da qualsiasi ipoteca o

altra trascrizione pregiudizievole, nonché da diritti di prelazione a favore di terzi. Farà carico ai Lottizzanti, o loro aventi causa a qualsiasi titolo, l'onere della manutenzione delle aree da cedere fino al collaudo e contestuale presa in consegna delle stesse da parte del Comune. Al momento della consegna delle opere eseguite al Comune di Pontedera sarà accertata la consistenza di esse ed il loro stato ed anche la necessità di effettuare tutti gli eventuali interventi di riparazione e sistemazione che si rendano necessari, fissando un termine massimo per la loro esecuzione non superiore a 180 giorni. Scaduto tale termine, in caso d'inerzia parziale o totale, provvederà il Comune avvalendosi delle garanzie prestate per l'esecuzione delle medesime opere. La manutenzione del verde relativo agli standard urbanistici così come collaudato e ceduto in proprietà al Comune, competerà in perpetuo ai Lottizzanti ed ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, fatta salva una sola rasatura all'anno del verde pubblico che sarà garantita dall'Amministrazione Comunale. Tale obbligo dovrà essere esplicitamente trasferito agli acquirenti subentranti delle aree edificabili, degli immobili o parti di essi e contenuto, quale condizione irrinunciabile, nei conseguenti e successivi atti di cessione.

Qualora il Comune di Pontedera avesse necessità di immettersi nel possesso delle opere di urbanizzazione prima della cessione delle opere medesime, sarà necessario

un verbale di presa in carico dalla cui sottoscrizione graveranno sul bene le relative servitù a favore dell'Amministrazione di Pontedera, sino alla stipula dell'atto di cessione.

Art. 8

Garanzie finanziarie per le opere di urbanizzazione, per la cessione al comune degli impianti e delle relative aree e per gli standard di edilizia sociale. Oneri concessori

Per la realizzazione del piano attuativo sono necessarie garanzie fideiussorie per un totale di Euro 1.484.509,55 (con la possibilità di ridurre l'importo ad Euro 1.332.775,45 qualora i Lottizzanti o i loro aventi causa, prevedessero interventi di edilizia abitativa convenzionata (social housing), nella misura superiore o uguale al 5 % della SUL di progetto).

-Per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione e di messa in sicurezza idraulica previsti dagli allegati progettuali al piano di lottizzazione viene prestata garanzia finanziaria a favore del Comune di Pontedera per la somma di Euro 1.208.448,71 (oltre IVA ai sensi di Legge per un totale di Euro 1.329.293,61) a copertura delle opere di urbanizzazione del comparto, nonché secondo le condizioni concordate con l'Ente.

-Per l'acquisizione da parte del Comune di Pontedera dell'area di proprietà di Enel Distribuzione occupata da una cabina di trasformazione, per la quale la stessa società ha dichiarato di voler rimanere estranea alla trasformazione urbanistica, rendendosi nel contempo disponibile a cederla bonariamente a prezzi di mercato, identificata dalla particella n. 392 del foglio n. 48 per una superficie di 49,04 mq, viene prestata garanzia finanziaria a favore del Comune di Pontedera per la somma di Euro 3.481,84.

-Per la cessione quale standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, di alloggi di edilizia sociale per un totale di almeno 341,64 mq di superficie utile lorda (5% della SUL max di progetto) ai sensi dell'art. 63 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e l'art. 5.13 delle NTA del RU, ovvero per la cessione della proporzionale superficie fondiaria atta a garantire la medesima potenzialità, pari a 833,27 mq viene prestata garanzia finanziaria a favore del Comune di Pontedera per la somma di Euro 151.734,10. Le superfici sopra determinate oggetto di cessione, potranno essere sostituite, in tutto o in parte, dalla fornitura di alloggi di edilizia residenziale sociale (social housing), da convenzionare entro il termine fissato dalla relativa convenzione con l'Amministrazione Comunale per la vendita o l'affitto a prezzi calmierati, da parte degli attuatori dell'intervento di trasformazione urbanistica. Qualora, i Lottizzanti

o i loro aventi causa, prevedessero interventi di edilizia abitativa convenzionata (social housing), nella misura superiore o uguale al 5 % della SUL di progetto, il relativo standard aggiuntivo, si ritiene soddisfatto e pertanto non necessita apposita garanzia finanziaria.

La garanzia deve prevedere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta da parte del Comune. Il garante si impegna a pagare a prima richiesta, cioè a seguito della dichiarazione del Comune di Pontedera dell'inadempimento o dell'inesatto adempimento del contratto da parte del debitore senza che il garante stesso possa opporre alcuna eccezione sulla validità o sull'efficacia del contratto medesimo. L'idoneità della garanzia viene verificata in sede di stipula della convenzione. Il Comune, qualora ritenesse che, in dipendenza dell'aumento dei costi, la garanzia prestata non garantisca più pienamente l'esecuzione delle opere previste, potrà richiederne l'integrazione in ragione dell'aggiornamento dei costi stessi. Nel caso di inadempienza da parte dei Lottizzanti, relativamente agli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune, si riserva di procedere a preventiva diffida con assegnazione di un periodo entro il quale adempiere agli obblighi comunque non superiore a sei mesi e ha facoltà di sostituirsi ai Lottizzanti per la esecuzione delle

opere rivalendosi sulle garanzie prestate, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei Lottizzanti e con il pieno diritto ad adire alle vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti le garanzie stesse. Nel verificarsi di tale ipotesi, i Lottizzanti autorizzano, fin da subito, l'Amministrazione Comunale o le ditte dalla stessa incaricate, ad accedere alle aree oggetto della necessità d'intervento, al solo fine della realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione mancanti. Le garanzie prestate potranno essere svincolate soltanto:

- a) completamente, ad avvenuta regolare esecuzione di tutte le opere che dovrà risultare da attestazione di collaudo effettuato a cura dei competenti uffici comunali, dietro richiesta dei Lottizzanti proprietari, corredata di tutte le documentazioni tecniche che il Comune riterrà necessarie, compresi collaudi, certificazioni di materiali, analisi e prove; il collaudo finale delle opere dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla richiesta del Lottizzante;
- b) per la parte relativa alla prima fase delle opere descritte all'articolo 5, al momento in cui tali opere risulteranno completamente eseguite e collaudate dai competenti uffici comunali.

Resta fermo che lo svincolo totale avverrà secondo quanto dettato alla lettera a). La cessione delle aree relative all'urbanizzazione di cui all'articolo 2 e 5, quali risultano negli elaborati di progetto, verrà posta in essere in maniera automatica una volta completato, con esito positivo, il collaudo finale di tutte le opere. Ai Lottizzanti farà carico ogni onere e spesa per il mantenimento dell'efficienza e per la manutenzione delle opere e degli impianti relativi all'urbanizzazione, fino all'avvenuta cessione al Comune delle stesse e delle relative aree. La verifica della mancata o imperfetta manutenzione delle opere realizzate ovvero della loro non efficienza sono condizioni per l'attivazione totale o parziale delle garanzie fidejussorie prestate.

Art. 9

Oneri per il rilascio e/o l'ottenimento dei titoli ad edificare

Il pagamento della quota di contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria non è dovuto per il rilascio e/o l'ottenimento dei titoli necessari ad edificare in quanto in osservanza al disposto del quinto comma dell'articolo 191 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, il relativo onere deve ritenersi soddisfatto con la realizzazione diretta delle relative opere, come previsto al precedente articolo 3, nei limiti temporali indicati all'art. 5. La quota di contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, sarà

determinato all'atto del rilascio dei singoli titoli edilizi secondo le relative tabelle in vigore e corrisposte con modalità di legge. Inoltre all'atto del rilascio dei singoli titoli edilizi verrà determinato e corrisposto con le modalità di legge il contributo commisurato al costo di costruzione previsto dall'art. 185 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65. Qualora, i Lottizzanti o i loro aventi causa, prevedessero interventi di edilizia abitativa convenzionata (social housing) il contributo precedentemente determinato è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria applicati nella misura minima stabilita dall'Amministrazione Comunale, qualora l'interessato si impegni, a mezzo di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo stipulato con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo prevista dall'articolo 187 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Art 10

Modalità di presentazione dei progetti e di rilascio dei titoli per edificare

I progetti relativi ai fabbricati da realizzare sui singoli lotti dovranno rispettare le norme tecniche d'attuazione del progetto del Piano di lottizzazione, il relativo planivolumetrico, le norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali

vigenti e le prescrizioni stabilite nelle delibere di adozione e approvazione del Piano stesso, nonché tutte le disposizioni di legge presenti in materia. I progetti dovranno essere presentati secondo le disposizioni regolamentari stabilite dal Comune, nonché secondo le prescrizioni impartite dal Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro – Sede di Pisa (prot. n. 12.306/2016) le quali dovranno essere recepite al momento della presentazione del permesso a costruire per le opere di urbanizzazione.

Qualora il titolo edilizio sia richiesta da persona, fisica o giuridica, diversa dai Lottizzanti all'istanza dovrà essere allegata dichiarazione dalla quale risulti che il richiedente abbia preso visione della presente convenzione e delle norme tecniche d'attuazione, con la sottoscrizione d'obbligo di rispettarla in ogni sua parte.

Art. 11

Rispetto degli obblighi della convenzione da parte di terzi

I Lottizzanti, per se stessi e loro aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a richiedere ai terzi acquirenti, sia dei lotti edificabili che dei fabbricati realizzati o di parte di essi, al momento della stipula di ogni atto di trasferimento della relativa proprietà, l'inserimento nell'atto stesso di apposita dichiarazione di sottomissione nei confronti del Comune di Pontedera per l'adempimento, l'accettazione ed il

rispetto di tutti gli obblighi e disposizioni previste nella presente convenzione, con la clausola che, ove tale obbligo non venga assolto dai Lottizzanti, ciò comporterà l'applicazione da parte del Comune a carico dei Lottizzanti e, successivamente, ai loro aventi causa, di una sanzione pecuniaria ablativa di 500,00 euro ogni volta che sarà accertata una violazione di tale obbligo.

Art. 12

Oneri relativi alla stipula della convenzione

Tutte le spese di stipula, di registro e consequenziali, relative alla presente convenzione saranno a carico dei Lottizzanti. Anche le spese per la dimostrazione dell'effettiva proprietà e disponibilità delle aree da cedere, sia in conto standard che perequative, ai relativi frazionamenti e certificazioni catastali, e a quant'altro occorra per la stipula sia della convenzione che degli atti di cessione al Comune delle aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dell'eventuale cessione degli alloggi di edilizia sociale, saranno a carico dei Lottizzanti.

Saranno altresì a carico dei Lottizzanti tutte le spese inerenti l'acquisizione da parte dei Lottizzanti delle aree di proprietà Comunale, nonché le spese per l'acquisizione da parte dell'Ente delle aree di proprietà di Enel Distribuzione per le quali i Lottizzanti si impegnano a garantire il versamento del prezzo.

Le parti rinunciano espressamente ad ogni diritto di ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto, con esonero del Conservatore dei registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 13

Foro competente

Le controversie che dovessero sorgere nell'interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di Pisa.