

COMUNE di PONTEDERA
Provincia di Pisa

Rep. n. _____

SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DEL COMPARTO N. 4 ZONA C, SOTTOZONA C2, UTOE 1B5 LA BORRA SITO ALL'INTERNO DI VIA DEL MOLINO E VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

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 Cei Edda nata il ... e residente a ... in ..., Daddi Graziella nata il ... e residente a ... in ..., Daddi Manola nata il..... e residente a in....., Daddi Barbara nata il ... e residente a ... in ..., Risono Massimo nato il ... e residente a ... in ..., Fisoni Paolo nato il ... e residente a ... in ..., Marinai Mario nato il ... e residente a ... in ..., Marinai Filippo nato il ... e residente a ... in ..., Marsili Adriano nato il ... e residente a ... in ..., Dal Canto Giorgio non in proprio, ma in qualità di rappresentante legale della società SLESA S.r.l. con sede in via, tutti più avanti denominati Lottizzanti e comparenti 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 in Pontedera all'interno della via del Molino in frazione La Borra, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pontedera, in tutto o in parte, dalle particelle nn. 351-406-524-525-649-650-824-870 del foglio n. 35 per una superficie territoriale complessiva di 19.903,00 mq;

Nel Regolamento Urbanistico vigente le predette proprietà con l'aggiunta di area residuale di proprietà del Comune di Pontedera occupata da una strada di tipo comunale denominata via del Molino per un totale di mq. 322, costituiscono il comparto n. 4 (già comparto n. 5) della UTOE 1B5 a prevalente carattere residenziale di La Borra, 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 primaria", in cui gli interventi sono disciplinati dall' articolo 22 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, 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 nel mese di marzo 2013 (protocollo generale n. 9.958/2013) successivamente integrata e/o modificata in data 5 agosto 2013 (p.g. 24.159/2013), 27 novembre 2013 (p.g. 35.260/2013), 17 marzo 2015 (p.g. 8.234/2015), 3 settembre 2015 (p.g. 28.459/2015), 29 ottobre 2015 (p.g. 34.806/2015)

A seguito dell'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 29/10/2015 (p.g. n. 34806/2015).

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 degli artt. 32 e 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 -Attuazione del piano di lottizzazione

L'attuazione del piano di lottizzazione degli immobili posti a Pontedera, raggiungibili dalla via del Molino in frazione La Borra, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pontedera, in tutto o in parte, dalle particelle nn. 351-406-524-525-649-650-824-870 del foglio n. 35, il tutto per una superficie territoriale complessiva di 19.903,00 mq con l'aggiunta di area residuale di proprietà del Comune di Pontedera occupata da una strada di tipo comunale denominata via del Molino per un totale di mq. 322 e costituenti il comparto n. 4 dell'UTOE 1B5 La Borra, 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. 2-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 scomputo 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. 3- 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. 2 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 realizzeranno le reti dell'acquedotto e della fognatura all'interno dei rispettivi comparti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria come già specificato; metteranno a disposizione gratuitamente le aree eventualmente non interessate da trasformazioni urbanistiche ma occorrenti alla realizzazione delle infrastrutture idrauliche a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale; concorreranno 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. 4 - 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
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;
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;
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 sei anni dalla stipula della presente convenzione. Quanto alla rete fognaria, i lottizzanti si impegnano in via esclusiva ad ottenere 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. 5- Esecuzione di opere di urbanizzazione aggiuntive interne al comparto

I Lottizzanti si impegnano al compimento di una serie di opere aggiuntive, finalizzate alla messa in sicurezza del metanodotto Snam Rete Gas e l'oleodotto Eni, riguardante le interferenze tra quest'ultimi e la viabilità carrabile e i sottoservizi.

In particolare si prescrive il rispetto nei tratti di interferenza tra i sotto servizi interrati e il gasdotto di Snam Rete Gas di un franco minimo di protezione di 0,50 m e di una franco minimo di 0,30 m per

l'oleodotto di Eni e l'installazione per un tratto complessivo di circa 40 m di tubi DN 350 in semi coppelle di acciaio a protezione dell'oleodotto Livorno – Firenze Calenzano DN 200.

Come da nota pervenuta da Eni – divisione refining & marketing Direzione industriale Tecnico Oleodotti, prot. n. 35260 del 27/11/2013, si prescrive la realizzazione dei lavori di protezione degli oleodotti prima della realizzazione della lottizzazione.

Art. 6 - Esecuzione di opere di urbanizzazione esterne al comparto

Qualora i proprietari dei terreni adiacenti al comparto in oggetto non eseguissero a loro cura e spese i lavori per la realizzazione della rete fognaria e dell'acquedotto a servizio dell'urbanizzazione di La Borra, in conformità del progetto generale previsto nel Protocollo di Intesa del 02/07/2008, reg. n. 9.354, siglato tra Comune di Pontedera, Comunità di Ambito n. 2 (ATO2) ed Acque S.p.a., i Lottizzanti si impegnano alla realizzazione di una serie di lavori esterni al comparto, resi fondamentali al fine di garantire la corretta funzionalità dell'assetto urbanistico futuro, concernenti l'estensione della rete di approvvigionamento idrico e la fognatura nera sino ad arrivare nei pressi della località Contrada della Madonna.

I lottizzanti si impegnano altresì ad allargare la sezione stradale della SS n. 439 di circa 3 m per un tratto complessivo di circa 65 m di cui circa 20 m esterni al comparto, al fine di individuare idonee corsie di accumulo e di immissione tra il parcheggio pubblico P2 e la Sarzanese – Valdera come da parere espresso della Provincia di Pisa – Servizio Viabilità.

Art. 7- 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 idraulica per tempi di ritorno uguali e/o inferiori ai 200 anni dell'area oggetto di lottizzazione di seguito riassunti:

- impostazione del piano di calpestio del piano terra degli edifici ad una quota non inferiore a 50 cm dal piano di campagna attuale;
- realizzazione di vasche interrato di compensazione idraulica di altezza minima di 60 cm aventi il medesimo sviluppo planimetrico del relativo fabbricato all'interno del comparto al fine di compensare il volume sottratto (circa 918 mc) alle acque di esondazione;
- realizzazione di depressioni morfologiche arredate con arbusti e cespugli in grado di raccogliere temporaneamente le acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabili e rilasciarle gradualmente nel reticolo superficiale limitrofo.

Art. 8- 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	1.428,00 mq;
parcheggi pubblici	per almeno	2.858,00 mq;
verde pubblico attrezzato	per almeno	4.476,00 mq.

per un totale di almeno 8762 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 attualmente individuate da porzioni delle particelle n. 524-525-870 del foglio n.35 della superficie di 4.383,00 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. Sino alla cessione di tali aree perequative i Lottizzanti si impegnano alla manutenzione di tali terreni in modo da garantire un aspetto ordinato e decoroso dei medesimi.

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, almeno 136,85 mq di superficie utile lorda ai sensi dell'art. 63 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e dell'art. 5.13 delle NTA del RU, ovvero la proporzionale superficie fondiaria atta a garantire la medesima potenzialità, pari a 333,80 mq. Le

superfici sopra determinate oggetto di cessione, potranno essere sostituite, in tutto o in parte, dalla fornitura di alloggi di edilizia residenziale (social housing) a canone calmierato, concordato e sociale 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 e delle depressioni morfologiche arredate con arbusti e cespugli di cui ai precedenti articoli nn. 2, 4 e 7 relativi agli standard urbanistici così come collaudati e ceduti 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. 9-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 927.017,60 :

- a)-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 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte dell'Ente, a favore del Comune di Pontedera per la somma di Euro 613.226,32 (oltre IVA ai sensi di Legge per un totale di Euro 674.548,95) a copertura delle opere di urbanizzazione del comparto, nonché secondo le condizioni concordate con l'Ente.
- b)-Per la realizzazione dei lavori di messa in sicurezza degli oleodotti viene prestata garanzia finanziaria a favore del Comune di Pontedera per la somma di Euro 84.600,00 (oltre IVA ai sensi di Legge per un totale di Euro 93.060,00);
- c)- Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fuori dal comparto concernenti l'estensione della rete di approvvigionamento idrico e la fognatura nera viene prestata garanzia finanziaria a favore del Comune di Pontedera per la somma di Euro 78.187,89(oltre IVA ai sensi di Legge per un totale di Euro 86.006,68);
- d)- Per il pagamento della prima rata degli oneri di progettazione inerenti la realizzazione della rete fognaria e dell'acquedotto a servizio della nuova urbanizzazione delle frazioni di S.Lucia e La Borra in virtù del Protocollo di Intesa del 02/07/2008, reg. n. 9.354, siglato tra Comune di Pontedera, Comunità di Ambito n. 2 (ATO2) ed Acque S.p.a. viene prestata garanzia finanziaria a favore del Comune di Pontedera per la somma di Euro 2.736,32 ;
- e)-Per la cessione quale standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, di almeno 136,85 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 della proporzionale superficie fondiaria atta a garantire la medesima potenzialità, pari a 333,80 mq, viene prestata garanzia finanziaria a favore del Comune di Pontedera per la somma di Euro 70.665,65. Le superfici sopra determinate oggetto di cessione, potranno essere sostituite, in tutto o in parte, dalla fornitura di alloggi di edilizia residenziale (social housing) a canone calmierato, concordato e sociale da parte degli attuatori dell'intervento di trasformazione urbanistica. La cessione del suddetto standard aggiuntivo avverrà nel seguente modo:- almeno il 50% prima o contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori del complesso di edifici che realizzino

il 50% della SUL massima attribuita al piano di lottizzazione; - la rimanente quota prima o contestualmente al rilascio del collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria da cedere all'Amministrazione Comunale.

Le garanzie devono prevedere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e l'espressa rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma del codice civile. La fideiussione è operativa entro 30 giorni e soggetta ad escussione a semplice richiesta scritta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora. 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.

Ancorché la garanzia degli obblighi assunti con la convenzione di cui alla lettera a) sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano di lottizzazione, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, IVA, spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti ecc., essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione medesima, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Le fideiussioni di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) devono essere rilasciate da primario istituto bancario o assicurativo, debitamente autorizzato ai sensi della Legge n. 348/1982 "Costituzione di cauzioni con polizze fidejussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici" e s.m.i., a scelta dei proponenti e dovranno essere consegnate al Comune almeno 15 giorni prima della stipula del presente atto per consentirne la verifica da parte dei competenti uffici comunali.

Gli importi delle garanzie sono soggetti a rivalutazione automatica annuale secondo gli indici ISTAT.

Le garanzie dovranno avere scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte dell'Ente.

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 e il proponente dovrà provvedere entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della richiesta. 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 agli articoli 2 e 4, 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 agli articoli 2 e 4 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, tra cui la pubblica illuminazione, 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. 10 -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 2, nei limiti temporali indicati agli artt. 2 e 4 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. 11- Scomputi

E' previsto uno scomputo parziale sugli oneri di urbanizzazione secondaria qualora i Lottizzanti si impegnino nella realizzazione di opere di urbanizzazione fuori dal comparto concernenti l'estensione della rete di approvvigionamento idrico e la fognatura nera. L'importo di tali opere è stimato sul progetto preliminare in Euro 78.187,89 oltre IVA ai sensi di Legge, come da computo metrico estimativo approvato in sede consiliare. Il suddetto scomputo avverrà in maniera proporzionale alla SUL di progetto sui singoli lotti.

Si precisa che le suddette opere di urbanizzazione fuori comparto saranno oggetto di ulteriori verifiche ed approfondimenti in sede di progettazione definitiva, le quali potrebbero determinare una modifica dell'importo stimato.

Art.12 - 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. Qualora il titolo edilizio sia richiesto 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. 13- 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.

I Lottizzanti si obbligano altresì ad inserire negli atti di cessione la clausola che prevede la tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale del trasferimento medesimo con l'indicazione delle generalità e del domicilio degli aventi causa.

Art. 14 - Varianti al piano attuativo

Eventuali varianti al piano di attuativo devono essere oggetto di apposita istanza al 1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici", corredata da elaborati tecnici rappresentanti le modifiche da introdurre al piano attuativo. Solamente a seguito di istruttoria positiva l'ufficio Urbanistica avvierà la procedura di variante al piano attuativo per la sua presentazione agli organi collegiali comunali competenti per l'eventuale adozione e/o approvazione. Qualora le modifiche interessassero anche la conformazione delle opere di urbanizzazione, saranno oggetto di apposita istanza di variante in corso d'opera al titolo abilitativo rilasciato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Sono consentite, nel rispetto dell'impianto planivolumetrico generale e degli standard previsti dal piano attuativo approvato, lievi modifiche alla conformazione delle opere di urbanizzazione, che potranno essere presentate come varianti al piano attuativo approvabili con unico atto dalla Giunta Comunale, solamente a seguito di istruttoria positiva da parte del 3° Servizio "Urbanistica" del 1° Settore.

Art. 15 - Validità del piano attuativo

Il presente piano attuativo di iniziativa privata ha validità 10 anni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione. Decorso tale termine, permane l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo, nonché le altre disposizioni concernenti il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché il costo di costruzione relativi alle zone di tipo B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444.

Art. 16- Oneri relativi alla stipula della convenzione

Tutte le spese di stipula, di registrazione 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.

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. 17- Foro competente

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