

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER INTERVENTO IN ZONA D3B COMPARTO 1
UTOE 1B12 GELLO ECOLOGICO ALL'INTERNO DI VIALE AMERICA –
SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'anno duemila diciannove il giorno del mese di in Pontedera, [notaio rogante/segretario generale] senza l'assistenza di testimoni avendovi le parti, d'accordo espressamente rinunziato, sono presenti:

- 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

- Il Sig. MARIO LUCA GIUSTI (C.F.), nato a, il, cittadino italiano, residente in, via, il quale sottoscrive il presente atto in proprio e in nome e per conto del Sig. PAOLO DINO GIUSTI (C.F.), nato a il, residente in, elettivamente domiciliato per questo atto in....., Via., e della Sig.ra SUSANNA PETERICH (C.F.....), nata a il, residente e domiciliata in; entrambi con giuste procure generali a lui conferite con atti del Notaio Frediani rispettivamente in data 17.10.2017 (rep. 34110/18179, registrata a Firenze il 18.10.2017 al n. 30738) e in data 23.11.2017 (rep. 34147/18206, registrata a Firenze il 27.11.2017 al n.34975), allegate in copia alla presente scrittura.

Lo stesso Sig. Mario Luca GIUSTI inoltre stipula il presente atto quale promittente il fatto del terzo, ai sensi dell'art. 1381 c.c., relativamente al nipote minorene:

- ANTONIO LUCA MICHAEL GIUSTI, nato a il, con residenza anagrafica e abitazione in via, (C.F.).

Il Sig. EMANUELE RAPPA, nato a il, residente in via C.F., nella sua qualità di legale rappresentante della società REVET S.p.A. con sede in Pontedera (PI) viale America 104, C.F. e P. Iva 03759560489, di seguito indicato come "Lottizzanti" o "Soggetti Attuatori" o "Proprietari".

I 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 dei terreni posti a Pontedera all'interno di viale America, rappresentati catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n. 45 e n. 30 dalle particelle meglio descritte nell'allegato A, parte integrante della presente convenzione, il tutto per una superficie territoriale complessiva di circa mq 195.917 (cento ventisettemila trecentocinquanta due), attualmente non edificata;

-In virtù delle potenzialità edificatorie del comparto i Lottizzanti hanno presentato in data 12 dicembre 2016 istanza di Lottizzazione e variante al R.U. per il terzo lotto del "Comparto ricadente in zona DA Gello Ecologico-1B12B in Comune di Pontedera, interno al Viale America";

-l'istanza ed il progetto sono stati esaminati dal 3^a Servizio "Urbanistica" del 1^a Settore che in fase istruttoria ha ritenuto opportuno espletare talune conferenze di servizi per l'esame congiunto dei vari interessi coinvolti nel procedimento, tenutesi in data 07/03/2019 e 14/03/2019, le quali hanno determinato la necessità di apportare alcune integrazioni grafiche e documentali al progetto, prodotte a cura della società Proponente in fasi successive;

-le suddette integrazioni e/o modifiche apportate al progetto hanno consentito di avviare l'iter di adozione piano di lottizzazione e della variante semplificata al Regolamento Urbanistico finalizzata al riallineamento delle previsioni urbanistiche generali con quelle di dettaglio contenute nel piano attuativo;

-con determinazione n.....2019 l'Autorità competente in materia ambientale ha escluso la variante ed i correlati piani attuativi dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

-con deliberazione di Consiglio Comunale n. , ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 65/2014, è stata adottata la variante al Regolamento Urbanistico per la definizione attuativa delle zone D3C e D3B del comparto urbanistico 1 UTOE 1B12 Gello Ecologico;

-terminato con esito positivo l'esame istruttorio del progetto, anche alla luce delle integrazioni pervenute, in ultimo in data .../03/019, prot. n.2019, il servizio Urbanistica ha ritenuto ricorrere le condizioni per proporre al Consiglio Comunale l'adozione del piano di lottizzazione;

-il progetto di piano di lottizzazione è stato quindi adottato e approvato con deliberazioni consiliari rispettivamente del[] e del[] ai sensi dell'art. 111 della LR 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 rappresentati catastalmente come in premessa, per una superficie catastale complessiva di circa mq. 195.917 avverrà in conformità degli elaborati grafici di progetto facenti parte delle delibere consiliari [] di adozione e n. [] di approvazione redatte ai sensi della L.R. n. 65/2014.

Art. 2 - Impegno di cessione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione

In osservanza alla normativa vigente e alle N.T.A. del RU vigente, i Lottizzanti si obbligano per sé stessi ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, nel termine massimo di dieci anni dalla stipula della presente convenzione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio dei titoli edilizi nel comparto, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano attuativo e meglio descritte nei successivi articoli.

Art. 3 - Modalità d'esecuzione delle opere di urbanizzazione interne al comparto

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà nel rispetto dei relativi grafici di progetto del Piano, 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'attuazione del piano, ai sensi dell'art. 28 comma 6 bis, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, potrà avvenire anche per stralci funzionali purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, che avverrà ai sensi della vigente normativa, ed 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
- opere stradali e parcheggi: tutte le opere previste ad eccezione dello strato di usura della pavimentazione e del pavimento dei marciapiedi (secondo un programma di suddivisione per stralci all'interno dei singoli sub-comparti);
- 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(secondo un programma di suddivisione per stralci all'interno dei singoli sub-comparti);
 - segnaletica stradale provvisoria (secondo un programma di suddivisione per stralci all'interno dei singoli sub-comparti);
- 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 dal direttore dei lavori previo collaudo degli uffici/organi competenti e vistata e/o approvata dal Comune. Approvazione che, salvo contestazioni da effettuare per iscritto da parte del Comune, dovrà essere rilasciata entro tre mesi dalla richiesta da parte del Proprietario. 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 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione. In ogni caso, prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione di agibilità, anche mediante la procedura del silenzio assenso dovrà risultare rilasciata l'attestazione comunale relativa all'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione relative alla prima fase e comunque di tutte le opere necessarie a garantire la sicurezza degli utenti.

In ogni caso i titoli abilitativi per i fabbricati potranno comunque essere rilasciati, limitatamente ai subcomparti in corso di urbanizzazione, salvo quanto previsto per la loro agibilità.

Esperito il termine di dieci anni ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, il piano attuativo diventa inefficace e i titoli edilizi successivi saranno subordinati ancora alle prescrizioni del piano di lottizzazione approvato ma con le procedure, le modalità e gli oneri concessori integrali propri delle zone di saturazione dello strumento urbanistico vigente. I Lottizzanti si impegnano ad attivare il funzionamento di tutte le utenze afferenti il comparto di

trasformazione urbanistico-edilizia (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, nonché allacciato alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Art. 4 - Definizione delle aree interne al comparto da cedere per il soddisfacimento degli standard urbanistici e di urbanizzazione.

In osservanza delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti, i Lottizzanti cederanno gratuitamente al Comune le seguenti aree minime interne al comparto:

- viabilità pubblica per circa 10.647 metri quadri;
- parcheggi pubblici per circa 7.930 metri quadri;
- verde pubblico attrezzato per circa 15.240 metri quadri;

per un totale di circa mq 33.817, a completo soddisfacimento della relativa quota di urbanizzazione.

L'Amministrazione comunale si obbliga a procedere alle operazioni di collaudo nel termine di 6 mesi dalla richiesta del Lottizzanti di collaudo delle opere.

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 alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune.

Sono a carico del lottizzante i costi presunti che possano derivare da indagini archeologiche ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nonché quelli derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli. In tal caso dovrà essere adeguato il computo metrico e la relativa fideiussione.

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 dalla data di inizio lavori. Scaduto tale termine, in caso d'inerzia parziale o totale, provvederà il Comune avvalendosi delle garanzie prestate per l'esecuzione delle medesime opere. Al momento della consegna delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale i Lottizzanti dovranno presentare un prospetto riepilogativo del valore venale delle opere di urbanizzazione realizzate, suddivise per tipologia e con l'indicazione degli identificativi

catastali.

La manutenzione del verde relativo 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. 5 - Garanzie finanziarie per le opere di urbanizzazione e per la cessione al Comune delle relative aree

Per la realizzazione di tutti gli interventi di urbanizzazione previsti dagli allegati progettuali del piano di lottizzazione i Lottizzanti dovranno prestare garanzie finanziarie a favore del Comune di Pontedera per la somma complessiva di Euro 2.228.274,30 pari al valore delle opere di urbanizzazione interne del comparto da cedere.

La somma totale di Euro 2.228.274,30 dovrà essere maggiorata del 20% a garanzia dell'eventuale aumento dei prezzi.

La garanzia -scelta dai proponenti e consegnata al Comune almeno 15 giorni prima della stipula del presente atto per consentirne la verifica da parte dei competenti uffici comunali- dovrà essere rilasciata da primario istituto bancario/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., 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 (trenta) 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 l'intero importo a prima richiesta, ovvero 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.

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 soggetto attuatore/lottizzante 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, previa diffida con assegnazione di un periodo massimo di sei mesi, ha facoltà di sostituirsi allo stesso per l'esecuzione delle opere rivalendosi sulle garanzie prestate, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del soggetto attuatore e con il pieno diritto di adire alle vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti le garanzie stesse. Nel verificarsi di tale ipotesi, il soggetto attuatore autorizza, fin da subito, l'Amministrazione Comunale o le ditte dalla stessa incaricate, ad accedere in qualsiasi momento alle aree oggetto della necessità d'intervento, nonché alla cessione anticipata delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le garanzie prestate potranno essere svincolate, anche per subcomparti, fasi e stralci, soltanto: a) ad avvenuta regolare esecuzione delle opere, che dovrà risultare da relazione di collaudo effettuato a cura del Comune, dietro richiesta dei Lottizzanti, corredata di tutte le documentazioni tecniche che il Comune riterrà necessarie, compresi collaudi, certificazioni di materiali, analisi e prove; le operazioni di collaudo finale delle opere dovranno essere effettuate entro sei mesi dalla richiesta dei Lottizzanti; b) per la parte relativa alla prima fase delle opere descritte all'articolo 3, così come per quelle realizzate a compendio e/o esterne al comparto, al momento in cui le singole infrastrutture, manufatti o opere risulteranno completamente eseguite a regola d'arte e collaudate dal servizio "Progettazione ed esecuzione lavori pubblici" del Comune. Resta fermo che lo svincolo totale avverrà secondo quanto dettato alla lettera a).

La cessione delle aree relative all'urbanizzazione quali risultano negli elaborati di progetto, verrà posta in essere in maniera automatica una volta completato, con esito positivo, il collaudo finale (anche parziale e per stralci o sub-comparti) di tutte le opere, ovvero a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale. 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 e alle altre opere realizzate come descritto nella presente convenzione, 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. 6 - 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 il relativo onere deve ritenersi soddisfatto con la realizzazione diretta delle relative opere. La quota di contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, sarà determinata 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 e garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale il contributo commisurato al costo di costruzione previsto per legge.

Art. 7 - 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, il relativo planivolumetrico, le norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti, del Piano Attuativo 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 anche durante la realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione; l'attestazione di agibilità dei singoli fabbricati dovrà essere richiesta solo dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione della prima fase. 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.

In particolare il piano attuativo prevede la realizzazione di alcuni interventi di ingegneria naturalistica per la mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico all'interno dei lotti edificabili. Tali indicazioni riportate nel progetto di lottizzazione e nelle norme tecniche di attuazione dovranno essere recepite nel progetto di dettaglio in sede di richiesta dei titoli abilitativi dei singoli lotti.

Art. 8 - Rispetto degli obblighi della convenzione da parte di terzi.

I Proprietari, per se e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a richiedere ai terzi acquirenti 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 Proprietari, ciò comporterà l'applicazione da parte del Comune a carico dei Lottizzanti/Proprietari e, successivamente, ai suoi aventi causa, di una sanzione ogni volta che sarà accertata una violazione di tale obbligo. Copia degli atti di trasferimento dovrà essere inoltrata al Comune di Pontedera entro 30 (trenta) giorni dalla stipula.

Art. 9 - Validità del piano e della convenzione

Il presente piano di recupero ha validità di 10 (dieci) anni decorrenti 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.

La presente convenzione avrà validità di 10 (dieci) anni decorrenti dalla stipula.

Art. 10 - Sanzioni e Penali

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere all'Amministrazione Comunale anche per il risarcimento danni, in ogni caso d'inottemperanza, senza giustificato motivo, l'Amministrazione Comunale provvederà all'escussione della fidejussione nel caso di:

- a. mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti;
- b. non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate.

In caso di violazione dell'obbligo di cui al precedente articolo 8 sarà applicata da parte del Comune a carico del soggetto attuatore e, successivamente, ai loro aventi causa, una sanzione pecuniaria ablativa di euro 1.000,00 (mille) ogni volta che sarà accertato il mancato rispetto di tale obbligo.

Art. 11 - 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, per i

relativi frazionamenti e certificazioni catastali, e per quant'altro occorra per la stipula sia della convenzione che degli atti di cessione al Comune delle aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria saranno a carico dei Lottizzanti.

Art. 12 - Esonero responsabilità del signor Conservatore dei registri immobiliari

Il soggetto attuatore/lottizzante dichiara di rinunciare espressamente a ogni eventuale diritto d'ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione e autorizzano la trascrizione della presente convenzione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 13 - Definizione delle controversie e Foro competente

Per quanto non contemplato nella presente convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge nonché al Regolamento Urbanistico e al Regolamento Edilizio Unificato vigenti nell'Amministrazione Comunale di Pontedera.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione è competente esclusivamente il Foro di Pisa.