ALLEGATO "B" -SCHEMA di CONVENZIONE

COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO N. 1 ZONA C, SOTTOZONA C1, UTOE 1B1b PONTEDERA OVEST - RESIDENZIALE, ACCESSIBILE DALLA VIA DI PONTE VIARELLO

Proprietà

BELLAPERLA IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Vicopisano (PI) via Enrico Fermi n. 6

LOTTIZZAZIONE A SCOPO RESIDENZIALE DEL COMPARTO 1 ZONA C, SOTTOZONA C2 (OGGI COMPARTO 1 DI TIPO C1) UTOE 1B1b -PONTEDERA OVEST ACCESSIBILE DALLA VIA DI PONTE VIARELLO

L'anno duemiladiciassette 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**, partita I.v.a. 0035317 050 9, in persona dell'architetto MASSIMO PARRINI, Dirigente del 1° Settore Urbanistica, autorizzato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ___ del __/__/20__ e ordinanza sindacale n. ___ del __/__/20____, nel prosieguo indicato come "**Comune**", da una parte

E

- la società **BELLAPERLA IMMOBILIARE S.r.l.** con sede nel comune di Vicopisano (Pisa) 56010, alla Via Enrico Fermi n. 8 - Partita I.v.a. 019673 050 0 - Registro Imprese Pisa REA n. 169292, qui rappresentata dall'amministratore signor **Callaioli Vico** nato a ..... il ....codice fiscale ..... residente a ..... via ..... ., quale società divenuta proprietaria a seguito della stipula dei seguenti atti di compravendita con i precedenti lottizzanti e richiedenti:

- Signor **Lazzeroni Mauro**, nato a..... il ..... e residente in..... Codice fiscale ....., con atto a rogito dottor Giulio Dell'Antico notaio in Pontedera, in data 17/12/2015 repertorio n. 148.591 e raccolta n. 21.855, registrato a Pontedera il 23/12/2015 al n. 4.418 serie 1T e trascritto a Pisa il 23/12/2015 al n. 13.138/13.139/13.140 di particolare.
- Signori **Balestri Carla**, nata a ..... il .....e residente a Pontedera in via .....codice fiscale ..... **Cappelli Luca**, nato a ..... il .....e residente in.....codice fiscale .....quale erede a seguito di successione (denuncia n. 1.325 volume 990 registrata a Pontedera) in morte della madre **Balestri Tina**, nata a ..... e residente a .....codice fiscale....., deceduta in data 02/11/2015, con atto a rogito dottor Giulio Dell'Antico notaio in Pontedera, in data 17/12/2015 repertorio n. 148.589 e raccolta n. 21.853, registrato a Pontedera il 23/12/2015 al n. 4.417 serie 1T e trascritto a Pisa il 23/12/2015 al n. 13.136/13.137 di particolare.

- La società attualmente proprietaria **BellaPerla Immobiliare S.r.l.** più avanti denominata "**Lottizzante**" e comparente della quale identità personale io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, in forza del quale convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO CHE

- Il **Lottizzante** è proprietario e vanta diritti relativi per la capacità edificatoria sui terreni posti nel comune di Pontedera (Pisa) all'interno della via di Ponte Viarello, rappresentati al catasto terreni (C.T.) e catasto fabbricati (C.F.) del Comune di Pontedera, come segue ed in appresso suddiviso:
- Lotti edificabili n. 1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11:

- Catasto Terreni (C.T.) foglio 22 particelle 1187 (ex. 727/c) di mq. 928, 1188 (ex. 727/d) di mq. 940, 1189 (ex. 727/e) di mq. 965, 1190 (ex. 727/f) di mq. 990, 1191 (ex. 727/g) di mq. 895, 1192

(ex. 727/h) di mq. 700, 1193 (ex. 727/i) di mq. 352, 1194 (ex. 727/l) di mq. 183, 1200 (ex. 727/r) di mq. 597, 1204 (ex. 977/b) di mq. 720 ed al Catasto Fabbricati (C.F.) foglio 22 particella 1184 sub. 1 (ex. 1184 ed ex. 561/b) area urbana di mq. 335, 1214 (ex. 1181- 38/a) area urbana di mq. 87, 1223 (ex. 1068/a-1199) area urbana di mq. 663, 1224 (ex. 1069/a-1202 -1216-1220-1221) area urbana di mq. 1.009;

- Strade, parcheggi e percorsi di lottizzazione:

- Catasto Terreni (C.T.) foglio 22 particella 1186 (ex. 727/b) di mq. 59, 1195 (ex. 727/m) di mq. 851, 1196 (ex. 727/n) di mq. 2.000, 1197 (ex. 727/o) di mq. 686, 1201 (ex. 727/s) di mq. 568 ed al Catasto Fabbricati (C.F.) al foglio 22 particella, 1210 (ex. 1069/b) area urbana di mq. 163;

- Verde pubblico di lottizzazione:

- Catasto Terreni (C.T.) foglio 22 particella 1205 (ex. 977/c) di mq. 251, 1207 (ex. 977/e) di mq. 40, 1208 (ex. 983/a) di mq. 155 ed al Catasto Fabbricati (C.F.) al foglio 22 particella 1211 (ex. 1069/c) area urbana di mq. 432 e 1213 (ex. 1069/e) area urbana di mq. 27;

Il tutto per una superficie catastale complessiva di mq. 14.596, *dei quali mq. 11880 al catasto terreni e mq. 2.716 al catasto fabbricati*, relativamente ai lotti edificabili n. 1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - strade - parcheggi - percorsi e verde pubblico di lottizzazione, vedi tipo di frazionamento del 03/12/2015 protocollo n. PI0129945 in atti dal 03/12/2015 presentato il 02/12/2015 n. 129945.1/2015, tipo mappale del 04/12/2015 protocollo n. PI0132504 in atti dal 04/12/2015 presentato il 03/12/2015 n. 132504.1/2015, tipo mappale del 14/02/2017 protocollo n. PI0012001 in atti dal 14/02/2017 presentato il 14/02/2017 n. 12001.2/2017, docfa per divisione del 10/12/2015 protocollo n. PI0137216 in atti dal 10/12/2015 divisione n. 64316.1/2015, docfa per costituzione del 11/12/2015 protocollo n. PI0137747 in atti dal 11/12/2015 costituzione n. 1086.1/2015, docfa per variazione del 20/02/2017 protocollo n. PI0013673 in atti dal 21/02/2017 frazionamento e fusione con demolizione totale n. 2063.1/2017 e docfa per variazione del 13/04/2017 protocollo n. PI0027601 in atti dal 14/04/2017 esatta rappresentazione grafica n. 4461.1/2017;

- Capacità edificatoria:

- Catasto Terreni (C.T.) foglio 22 particella 561 ente urbano di mq. 1828, vedi tipo mappale del 24/03/2017 protocollo n. PI0022660 in atti dal 24/03/2017 presentato il 24/03/2017 n. 22660.1/2017, *con cui le particelle 561 E.U. di mq. 748, 571 E.U. di mq. 158, 1198 S.A. di mq. 337, 1206 S.A. di mq. 119, 1209 S.A. di mq. 143, 1212 E.U. di mq. 48, 1215 E.U. di mq. 182 e 1222 E.U. di mq. 93 si uniscono e costituiscono la particella 561 E.U. di mq. 1828.*

- Nel P.R.G. vigente l'area di cui al punto precedente costituisce il Comparto n. 1 della UTOE 1B1b Pontedera ovest, classificato tra le zone C, Sottozona C1 "Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale in fase di attuazione" in cui gli interventi, in virtù dell'art. 81 "Disposizioni transitorie" delle Norme Tecniche di Attuazione del 2^ Regolamento Urbanistico, sono disciplinati dagli articoli 6.3, 6.3.2, 23.a, 23.a.1 e 23.a.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del 1^ R.U.;

- In virtù delle potenzialità edificatorie del comparto, i Lottizzanti originari, in data 17 ottobre 2011 (p.g. 45.202/2011) hanno presentato, in osservanza delle norme richiamate, istanza per l'approvazione di un piano di lottizzazione con un progetto redatto dall'architetto Massimiliano Arenare, dal geometria David Casati e dal geometra Rodolfo Casati, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, contenente anche la proposta di modifica al Regolamento Urbanistico per una migliore definizione del contorno del comparto e una migliore individuazione della viabilità e degli standard e il trasferimento della quota parte della capacità edificatoria posseduta da uno dei lottizzanti nella limitrofa zona di saturazione, nella stessa non utilizzabile (pari a mq. 110,00 di S.T. che producono mq. 17,60 di S.U.L.);

- Il progetto è stato esaminato dal dall'U.O. Pianificazione Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile del 1° Settore che ha ritenuto ricorressero le condizioni per avviare l'iter di adozione e approvazione e la contestuale adozione e approvazione della variante al R.U. a cura della stessa A.C.;
- In base all'art. 15 della L.R. n. 1/2005 per la conformità agli strumenti urbanistici generali vigenti, con delibera di G.M. n. 163/2011 è stato dato formale avvio alla procedura di variante al R.U.;
- Rispetto ai parametri fissati dal R.U., il progetto prevede una superficie territoriale (S.T.) di 16.425,00 mq., una superficie fondiaria di 10.837,00 mq ed aree a standard pubblico per un totale di 5588,00 mq, il tutto per una superficie utile lorda edificabile (S.U.L.) di 3.754,60 mq , di cui 578,60 mq derivanti dal recupero di fabbricati esistenti all'interno del comparto (lotto 5) e dal trasferimento della capacità edificatoria dalla zona limitrofa di completamento (zona B2);
- Il progetto di P.L., è stato adottato e approvato con deliberazioni consiliari rispettivamente n. 10 del 28/02/2012 e n. 45 del 24/09/2013 ai sensi degli artt. 65, 66, 67, 68, 69 e 70 della legge regionale 3 gennaio 2005;
- Con nota del 18/10/2017, prot. n. 35601/2017, la società Bellaperla Immobiliare Srl, in qualità di lottizzante, subentrata nei diritti di proprietà ed edificatori degli originari proponenti della lottizzazione, in ragione della diffusa e durevole situazione di crisi economica generale ed in particolare del settore immobiliare che non ha permesso di dare attuazione al piano attuativo, ha richiesto di effettuare alcune modifiche allo schema di convenzione urbanistica approvato, al fine di consentire alla società medesima la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi previsti dal piano medesimo;
- Con la suddetta nota la società Bellaperla Immobiliare Srl ha chiesto inoltre una modifica delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) al fine di uniformare le medesime ai contenuti del 2^ Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera, nonchè al Regolamento Edilizio Unitario dei Comuni dell'Unione Valdera, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 09/06/2015
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. …. del..... sono state apportate alcune modifiche allo schema di convenzione già approvato ed è stato approvato il presente schema di convenzione sostitutivo in toto del precedente, nonché nuove Norme Tecniche di Attuazione;

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 P.L. relativo ai terreni posti a Pontedera (Pisa) all'interno della via di Ponte Viarello, rappresentati al catasto terreni e catasto fabbricati del Comune di Pontedera, come segue ed in appresso suddiviso, quanto ai lotti edificabili n. 1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 al catasto terreni foglio 22 particelle 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1200, 1204 ed al catasto fabbricati al foglio 22 particella 1184 sub. 1, 1214, 1223, 1224 - quanto alle strade, parcheggi e percorsi di lottizzazione al catasto terreni foglio 22 particella 1186, 1195, 1196, 1197, 1201 ed al catasto fabbricati al foglio 22 particella, 1210 - quanto al verde pubblico di lottizzazione al catasto terreni foglio 22 particella 1205, 1207, 1208 ed al catasto fabbricati al foglio 22 particella 1211, 1213 - il tutto per una superficie catastale complessiva di **mq. 14.596**, *dei quali mq. 11880 al catasto terreni e mq. 2.716 al catasto fabbricati* - quanto alla capacità edificatoria al catasto terreni foglio 22 particella 561 per una superficie di catastale complessiva di **mq. 1828**, costituenti insieme ad alcune parti minori di proprietà comunale il Comparto n. 1 -

U.T.O.E. 1B1b, classificato tra le zone C, Sottozona C1 nel R.U, avverrà in conformità degli elaborati grafici di progetto facenti parte delle delibere consiliari n. 10/2012 di adozione e n. 45/2013 di approvazione redatte ai sensi della L.R. n. 1/2005, nonché delle norme tecniche di attuazione approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. … del....

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, in osservanza alle N.T.A. del 1^ R.U. i Lottizzanti si obbligano per loro stessi e loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, nel termine massimo di nove 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 precisamente:

- Viabilità e parcheggi;
- Fognature bianca e nera;
- Illuminazione pubblica;
- Sistemazione area a verde pubblico;
- Rete idrica;
- Rete metano;
- Canalizzazione linea telefonica;
- Allacciamento e distribuzione energia elettrica

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

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, sarà realizzata in maniera complessiva e funzionale per tutto il comparto, nel rispetto dei relativi grafici di progetto del Piano di Lottizzazione, di cui alle delibere di adozione e approvazione, e secondo le specifiche tecniche e le prescrizioni indicate dal servizio "Progettazione ed esecuzione opere pubbliche" del 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 purchè l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento. 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 successivo 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 dal servizio "Progettazione ed esecuzione opere pubbliche" del Comune, dietro richiesta del Lottizzante previo collaudo degli uffici competenti. Attestazione che, salvo contestazioni da effettuare per iscritto da parte del Comune, dovrà essere rilasciata entro tre mesi dalla richiesta.

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 sette anni dalla stipula della presente convenzione.

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.

Esperito il termine ultimo per la conclusione di tutte le opere di urbanizzazione in anni 9 (nove) dalla stipula della presente convenzione, i titoli edilizi successivi saranno subordinati alle prescrizioni del piano di lottizzazione approvato ma con le procedure, le modalità e gli oneri concessori integrali propri delle zone di saturazione di tipo residenziale dello strumento urbanistico vigente.

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 (1 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 il quadro economico relativo al costo da sostenere per l'A.C. 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 o contestuale 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 ed esterne al comparto, nonché all'assunzione di impegno alla realizzazione delle opere relative alla prima fase contestualmente alla realizzazione degli edifici.

Art. 4 - Modalità d'esecuzione delle opere di urbanizzazione esterne al lotto

Per l'esecuzione delle opere di miglioramento e adeguamento della rete fognaria ed acquedotto valgono le stesse clausole generali indicate per tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, limitatamente alla specificità delle opere.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate secondo le specifiche tecniche e le prescrizioni indicate nel progetto esecutivo proprio del titolo edilizio che i Lottizzanti verranno a richiedere e che sarà rilasciato del Comune. Varranno altresì le prescrizioni tecniche che vorranno impartire, in sede di esecuzione e qualora si manifesti l'effettiva e documentata necessità, il servizio "Progettazione ed esecuzione opere pubbliche" ed il 2° Settore "Manutenzioni, Ambiente e Protezione Civile" del Comune nonché Acque S.p.a. Le prescrizioni dovranno essere oggetto di

apposito verbale-disciplinare preventivamente inviato al servizio Urbanistica del Comune di Pontedera, per il nulla osta di competenza e/o necessità di variante al titolo edilizio rilasciato.
Le predette opere realizzate saranno oggetto di presa in carico da parte del Comune unitamente a tutte le altre opere di urbanizzazione del comparto in oggetto, mentre il funzionamento dovrà essere garantito una volta esperito il collaudo, anche parziale, in maniera funzionale.
Il rilascio del permesso a costruire per l'edificazione dei fabbricati resta subordinato alla prestazione di idonea garanzia pari al costo presunto totale delle opere di urbanizzazione così come quantificato nel computo metrico estimativo ed all'assunzione di impegno alla realizzazione delle medesime opere di prima fase contestualmente alla realizzazione degli edifici, comunque non oltre un anno dal loro inizio.

Art. 5 - 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 cederanno gratuitamente al Comune le seguenti aree minime:
- viabilità pubblica e di P.R.G. per almeno mq. 1.940,00;
- parcheggi pubblici per almeno mq. 2.245,00;
- verde pubblico per almeno mq. 1.403,00;

Per un totale di almeno mq. 5.588,00, ripartite all'interno del comparto edificatorio, tutte da calcolare ai fini del totale soddisfacimento degli standard urbanistici dell'intervento in oggetto.
Nel quadro dell'obiettivo del soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica e stante la consistenza dei lotti del progetto, i Lottizzanti possono essere chiamati a cedere all'Amministrazione Comunale, quale standard di edilizia sociale ai sensi dell'art. 5.25.1 delle N.T.A. del 1^ R.U., n. 1 alloggio per un totale di almeno 63,85 m2 di superficie utile lorda, da convenzionare con l' A.C. per la vendita o l'affitto a prezzi calmierati, ovvero nella cessione della proporzionale superficie fondiaria atta a garantire la stessa potenzialità per realizzare direttamente l'alloggio, pari a 399,00 m2.
I Proprietari 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 suoi 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 accertato 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.
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 collaudato e ceduto in proprietà al Comune, competerà in perpetuo ai Lottizzanti ed ai loro aventi causa a qualsiasi titolo, fatta salva una sola rasatura all'anno del verde pubblico che sarà garantita dall'A.C. 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.

Art. 6 - Garanzie finanziarie per le opere di urbanizzazione e per la cessione al comune degli impianti e delle relative aree - Oneri concessori

Per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione previsti dagli allegati progettuali del piano di lottizzazione viene prestata garanzia finanziaria a favore del Comune di Pontedera per la somma di Euro 436.227,60, a copertura di tutte le opere di urbanizzazione, nonché secondo le condizioni concordate con l'Ente.

Le garanzie prevedono l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la loro 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. Le fideiussioni dovranno 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 garantisse 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 del Lottizzante e con il pieno diritto ad adire alle vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti le garanzie stesse.

Le garanzie prestate potranno essere svincolate soltanto:

a) completamente, ad avvenuta regolare esecuzione di tutte le opere che dovrà risultare da relazione di collaudo effettuato a cura del servizio "Progettazione ed esecuzione opere pubbliche" del Comune, 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 dei Lottizzanti.

b) per la parte relativa alla prima fase delle opere descritte all'articolo 4, al momento in cui tali opere risulteranno completamente eseguite e collaudate dal servizio "Progettazione ed esecuzione lavori pubblici" del Comune.

Resta fermo che lo svincolo totale avverrà secondo quanto dettato alla lettera a).

Stante la natura delle opere di adeguamento della rete fognatura, il collaudo di queste sarà eseguito dal servizio "Progettazione ed esecuzione lavori pubblici" di concerto con Acque S.p.a. in unica fase.

La cessione delle aree relative all'urbanizzazione di cui agli articoli 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. 7 - 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 dell'articolo art. 127 della L.R. n. 1/2005 (art. 191 della L.R. n. 65/2014) il relativo onere deve ritenersi soddisfatto con la realizzazione diretta delle relative opere, come previsto al precedente articolo 2.
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 dal comma 3 dell'art.16 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 121 della L.R. n. 1/2005 (art. 185 della L.R. n. 65/2014).

Art. 8 - 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 (N.T.A.) approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. ….. del....., 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 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. 9 - 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 euro 500,00 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. 10 - 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 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. 11 - Foro competente
Le controversie che dovessero sorgere nell'interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di Pisa.