

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO DI RECUPERO DEL COMPARTO AR11 "FABBRICA DI PRODUZIONE CAFFÈ E SURROGATI CRASTAN"

L'anno duemilaventi 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 "Politiche Territoriali", 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

-Crastan Immobiliare S.r.l., CF 02235670508, con sede in Pontedera (PI), via Maremmana n. 24, in persona del Presidente del c.d.a. e legale rappresentante pro tempore, dott. Alberto Crastan, nato a, il e residente inc.f.....

di seguito indicata come "Lottizzante", "Proprietaria" o "Soggetto attuatore" 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

-Crastan Immobiliare S.r.l. è proprietaria di immobili posti nel Comune di Pontedera, tra via Tosco Romagnola, Via I Maggio e l'ex autofficina Automar, rappresentati catastalmente come segue: nel Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera al Foglio n. 10 dalle particelle n.4, n. 5 e n. 6, il tutto per una superficie territoriale complessiva di circa 7.355, 25 mq (settemilatrecentocinquantacinque, 25) metri quadri e una SUL attuale di mq 8.595,93(ottomilacinquecentonovantacinque, 93);

-nel RU vigente l'area di cui al punto precedente ricade nella UTOE 1B1a e costituisce il comparto n. AR 11 i cui interventi sono disciplinati dalla relativa scheda AR 11 allegata alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico (R.U.) sotto la lettera "A";

-la predetta scheda prevede un incremento di SUL fino al 30% quale incentivo al trasferimento o al recupero oltre ad un ulteriore incremento del 10% quale premio per l'utilizzo di sistemi di rendimento energetico dei manufatti e quindi per un totale di SUL realizzabile di mq 12.034, 16 (dodicimila e trentaquattro, 16). Il RU prevede altresì la possibilità in via perequativa di trasferire a distanza, parte della SUL su altro comparto ex art. 100 L.R. n. 65/2014;

-in virtù delle potenzialità edificatorie del comparto il Proprietario, in osservanza delle norme tecniche sopra dette, ha presentato il progetto in data 6 agosto 2016 il quale si colloca nell'ambito di un'operazione di perequazione urbanistica a distanza tra comparti discontinui che consente di trasferire volumi impropri da ambiti urbani e rurali verso aree maggiormente idonee ad ospitare tali volumi, in ottemperanza agli obiettivi strategici del vigente RU di incentivare il trasferimento di volumetrie esistenti connotate di degrado fisico e/o socio-economico e ridurre il carico urbanistico nel capoluogo attraverso il trasferimento di volumetrie in località Il Chiesino. La proposta di piano di recupero prevede che la SUL presente nel comparto venga trasferita nel comparto attuativo D2b in località il Chiesino, già destinato dal RU ad accogliere nuove superfici ed a trasferire da questo comparto, verso il comparto AR 11 una SUL a destinazione commerciale e direzionale. I dati dimensionali dell'intervento prevedono sul comparto AR11 la ristrutturazione urbanistica di circa mq 4700 di SUL con destinazione commerciale e direzionale, una piazza privata ad uso pubblico, di circa 1250 mq, parcheggi pubblici per 1950,00 mq e n. 131 posti auto privati.

-L'attuazione avverrà attraverso piano di recupero (giusta pratica urbanistica n. 5/2016) nelle cui tavole sono dettagliati gli interventi (di seguito "il Piano") con realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione interne al comparto: viabilità interna privata, viabilità interna da cedere, parcheggi oggetto di cessione, allacciamenti alle fognature ed ai servizi (acquedotto, utenze elettriche, telefonia, gas), illuminazione interna, parcheggi privati; ed esterne al comparto quali illuminazione pubblica, realizzazione di rotatoria e sistemazione di viabilità di accesso al comparto, realizzazione di marciapiedi e stalli di sosta.

-il progetto è stato esaminato dal 3^a Servizio "Urbanistica" del 1^o Settore che in fase istruttoria ha ritenuto opportuno espletare talune conferenze di servizi istruttorie per l'esame congiunto dei vari interessi coinvolti nei procedimenti amministrativi inerenti il piano di recupero di cui all' oggetto, nonché dei correlati piani attuativi de "Il Chiesino" e della "ex fonderia Ceccanti" tenutesi in data 06/02/2017 e 21/05/2018 le quali hanno determinato la necessità di apportare talune 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 la variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico finalizzata all'attuazione dei Piani di recupero "Ex Fabbrica di Produzione Caffè e Surrogati Crastan" e "Ex Fonderia Ceccanti", nonché per il trasferimento della capacità edificatoria in località Il Chiesino allo scopo di dare esecuzione al comparto n. 4 di tipo C2/D2b;

-con deliberazione di Giunta Comunale n. 111 del 4/10/2018 è stata avviato, contestualmente all'avvio della procedura di formazione della variante e dei correlati piani attuativi di cui sopra, il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS previsto dall'art. 22 della L.R. n.10/2010;

-terminato con esito positivo l'esame istruttorio, il progetto di piano di recupero è stato quindi adottato e approvato con deliberazioni consiliari rispettivamente del[] e del[] ai sensi degli artt. 111 e 119 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 recupero

L'attuazione del Piano di Recupero degli immobili, rappresentati catastalmente come in premessa, per una superficie catastale complessiva di circa mq 7.355 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 - Museo Galleria Crastan spazi ad uso pubblico

Considerato il valore storico urbanistico dell'area di progetto, dell'immobile originario e della sua centralità nel quartiere stazione, il soggetto attuatore prevede di realizzare alcuni spazi espositivi che ospiteranno attività culturali sull'origine del quartiere stazione e della fabbrica di surrogati del caffè con l'obiettivo di creare un polo culturale sullo scambio e sull'integrazione; spazi che saranno adibiti ad uso pubblico per il Comune di Pontedera. Nella tavola B7 del piano di recupero sono riportati gli spazi dedicati a questa attività ed evidenziati con le lettere G1-G2-G3 per una superficie totale di circa mq 266,00. I costi della gestione di questi spazi e il canone di locazione, saranno a carico del soggetto attuatore e regolati con un apposita convenzione tra il soggetto attuatore e il Comune di Pontedera. La convenzione prevederà anche la possibilità di utilizzare la facciata storica e lo spazio antistante la piazza per eventi teatrali, musicali e culturali. A tale scopo il corrispondente valore dell'opera di urbanizzazione secondaria potrà essere scomputato dalla quota di contributo concessorio.

Art. 3 - Impegno di esecuzione delle opere di urbanizzazione

In osservanza alla normativa vigente e alle N.T.A. del RU vigente il Proprietario si obbliga per sé stesso ed i suoi 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 in premessa e nei successivi articoli.

In ragione della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 2 si applicherà uno scomputo a valere sugli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per il rilascio dei titoli edilizi.

Art. 4 - 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 a completa cura e spese del Soggetto Attuatore, 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;
- Opere stradali e parcheggi: tutte le opere previste compresa la pavimentazione dei marciapiedi ad eccezione dello strato di usura di viabilità e parcheggi;
- Rete dell'impianto idrico e predisposizioni allacciamenti;
- Impianto di illuminazione pubblica: canalizzazioni, pozzetti, plinti;
- 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;
- 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
- Area a verde: piantumazioni e formazione di prato;

- Segnaletica stradale definitiva.

In ottemperanza a quanto prescritto dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Inferiore *il progetto relativo alla realizzazione della viabilità pubblica che interessa il rilevato arginale del Fiume Arno deve essere inviato a questo Settore ai fini dell'acquisizione dell'autorizzazione idraulica, prevista dalla L.R. 41/2018, art. 3, comma 5, documentando il rispetto delle condizioni afferenti la compatibilità idraulica dell'intervento.*

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 8 (otto) anni dalla stipula della presente convenzione.

In ogni caso, prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione di abitabilità, 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. Sino alla cessione delle aree ed opere al Comune ed a seguito del rilascio dell'attestazione comunale relativa all'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte della 1^a fase delle opere di urbanizzazione le medesime aree/opere restano soggette al regime privatistico ma gravate da servitù pubblica.

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 attuativo approvato ma con le procedure, le modalità e gli oneri concessori integrali propri delle zone di saturazione dello strumento urbanistico vigente. Prima del rilascio dell'abitabilità di qualsiasi fabbricato realizzato all'interno del comparto 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. Tali utenze dovranno

essere attivate e rese funzionanti a carico e spese dei Lottizzanti sino alla completa cessione delle opere al Comune.

Art. 5 - Verifica preliminare – piano di indagine

Prima dell'inizio dei lavori sarà necessario procedere alla redazione del piano di indagine del sito d'intervento per attestare il rispetto dei livelli di Concentrazione della Soglia di Contaminazione (CSC), previsti per la specifica destinazione d'uso, di cui alla parte quarta, titolo quinto, allegato 5, del D.Lgs. 152/2006.

Qualora dall'indagine risultassero superati i livelli di Concentrazione della Soglia di Contaminazione l'abitabilità/agibilità dei fabbricati realizzati all'interno del comparto non potrà essere attestata fino al totale compimento delle operazioni di bonifica del sito.

Art. 6 - 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, il Proprietario cederà gratuitamente al Comune le seguenti aree minime interne al comparto:

- viabilità pubblica per circa 761 metri quadri;
- parcheggi pubblici per circa 401 metri quadri;

per un totale di circa 1.162 mq, a completo soddisfacimento della relativa quota di urbanizzazione;

Il proprietario inoltre realizzerà le opere esterne individuate nell'apposita tavola grafica in proprietà demaniale per almeno 2505 metri quadri a titolo gratuito, da realizzare in contestualità alle opere di urbanizzazione interne al comparto.

L'Amministrazione comunale si obbliga a mettere a disposizione le aree di sua proprietà necessarie alla realizzazione delle suddette opere esterne, nel termine di 60 giorni dalla richiesta del Proprietario.

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

Il Proprietario garantisce fin da ora la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto oggetto di cessione e dichiara che il tutto è libero da qualsiasi ipoteca o altra trascrizione pregiudizievole, nonché da diritti di prelazione a favore di terzi. Farà carico al Proprietario, o suoi 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 Soggetto attuatore 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 altresì presentare un prospetto riepilogativo del valore venale delle opere di urbanizzazione realizzate, suddivise per tipologia e con l'indicazione degli identificativi catastali.

Il Soggetto attuatore si impegna inoltre al reperimento di parte di standard pubblici attraverso la realizzazione di interventi privati ad uso pubblico per un totale di circa 1.408 mq (di cui 1.113 mq destinati a piazza/verde ad uso pubblico e 295 mq destinati a parcheggio ad uso pubblico), garantiti da adeguata polizza fideiussoria, per i quali il soggetto attuatore e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna ad assumere in perpetuo gli oneri di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria nonché ad effettuare eventuali lavori di adeguamento e/o ripristini che si rendessero necessari.

Art. 7 - Monetizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute

In alternativa alla cessione di aree a standard, la proprietà e/o aventi causa a qualsiasi titolo si impegna alla monetizzazione delle superfici a standard non cedute per una somma totale di Euro 245.070,00 di cui: Euro 53.190,00 derivante dal prodotto 45,00 euro/mq per la superficie di 1.182 metri quadrati per il verde, Euro 191.880,00 derivante dal prodotto 120,00 euro/mq per la superficie di 1.599 metri quadrati per il parcheggio.

La somma totale di Euro 245.070,00 dovrà essere versata contestualmente alla firma della presente convenzione. L'Amministrazione si riserva la facoltà di applicare un eventuale conguaglio da versare in fase di collaudo.

Art. 8 - 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 attuativo i Proprietari dovranno prestare garanzie finanziarie a favore del Comune di Pontedera per la somma di complessiva di Euro 606.659,35 pari al valore

delle opere di urbanizzazione interne del comparto da cedere (328.330,94 Euro), delle opere esterne al comparto (192.843,41 Euro) e delle opere private di uso pubblico destinate al soddisfacimento dello standard pubblico (85.485,00 Euro). Tale somma 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 soltanto:

a) completamente, ad avvenuta regolare esecuzione di tutte le opere, che dovrà risultare da relazione di collaudo effettuato a cura dei competenti uffici 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; 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 e collaudate dai competenti uffici 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 di tutte le opere, ovvero a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale. Al Proprietario 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. 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 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; su tale contributo potrà essere fatto valere lo scomputo fino all'ammontare massimo, non rivalutabile né indicizzabile, di euro.... nel caso di realizzazione completa e collaudata delle opere come descritto all'articolo 2. 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 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, 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. Qualora il titolo edilizio sia richiesto da persona, fisica o giuridica, diversa dai Proprietario 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 - Condizione di edificabilità

E' condizione di edificabilità l'esito positivo del piano di indagine di cui al precedente art. 4 o in alternativa l'intervenuta bonifica del sito (se necessaria).

E' altresì condizione di edificabilità l'intervenuta approvazione del Piano di Lottizzazione (pratica urbanistica n. 6/2016) del comparto n. 4 di tipo misto C2-D2b in località Il Chiesino, nonché della stipula della relativa convenzione inerente la quota parte del sub-comparto oggetto di atterraggio/decollo dei diritti edificatori all'uopo necessari. **Si precisa che il subcomparto de Il Chiesino convenzionato per primo dovrà avere diritti edificatori sufficienti per il completo sviluppo del progetto de quo e resta inteso che l'Amministrazione resta estranea a qualsivoglia rapporto tra le parti (soggetti attuatori) relativamente al trasferimento dei diritti edificatori tra i proprietari dei diversi subcomparti.**

Qualora nell'operazione di perequazione taluni diritti edificatori risultassero in esubero rispetto alle volumetrie necessarie per l'attuazione dei piani attuativi convenzionati, il medesimo diritto edificatorio resta sospeso in attesa della sottoscrizione della corrispondente convenzione urbanistica. Decorso inutilmente il termine di dieci anni dall'approvazione del piano attuativo senza che sia stipulata la relativa convenzione il diritto edificatorio "in sospeso" decade, senza che nessun proprietario possa vantare pretese o diritti di qualsivoglia natura.

Art. 12 -Rispetto degli obblighi della convenzione da parte di terzi.

La Proprietaria, per se e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga 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. 13 - 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. 14 - 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 12 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. 15 - Oneri relativi alla stipula della convenzione

Tutte le spese di stipula, di registro e consequenziali, relative alla presente convenzione saranno a carico del Proprietario. 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 del Lottizzante/Proprietario.

Art. 16 - 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. 17 - 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.