

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO N. AT3/B15 UTOE 1B3 EX FONDERIA CECCANTI LOC. VALLICELLE – LA ROTTA

L'anno duemilaventis 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:

-Il 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

- i sigg. Bani Antonella nata a..... residente a

-Ceccanti Antonio nato a..... residente a

-Ceccanti Filippo nato a..... residente a

-Ceccanti Gastone nata a..... residente a

-Ceccanti Maria Pia nata a..... residente a

-Ceccanti Tommaso nato a..... residente a

tutti più avanti denominati Lottizzanti e/o Proprietari o soggetto attuatore e componenti della cui identità personale io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, in forza del quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

-I Lottizzanti sono proprietari della intera superficie dei beni ricompresi nel perimetro del comparto ricadente nel Comune di Pontedera, zona est, in località Vallicelle lungo la via Tosco Romagnola e la ferrovia Firenze-Pisa nell'ambito di un'area confinante con l'aggregato della fattoria delle Vallicelle, rappresentati catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio n. 19, particelle n. 100 porz., 21 porz., 77 porz., 78 porz., 99 porz, 98 porz; e al catasto Fabbricati del Comune di Pontedera, al Foglio n.19, particelle 19, 75 porz. e 107, oltre a strada vicinale del Bercino, il tutto per una superficie territoriale complessiva di circa 69.192 mq e una SUL esistente di 6.783,92 mq.

-Nel RU vigente, giusta variante con delibera consiliare n. 7 del 27 marzo 2018, l'area ricade nella UTOE 1B3, area di trasformazione AT3/B15, per interventi di rigenerazione urbana, classe A, area di grandi dimensioni, caratterizzata dalla presenza di fabbricati dismessi e/o sottoutilizzati ed i cui interventi sono disciplinati dalla relativa scheda

AT3/B15 allegata alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico (R.U.) sotto la lettera "A" ove si 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 i Proprietari, in osservanza delle norme tecniche sopra dette, hanno presentato il progetto in data 16 aprile 2018, 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 parte della SUL presente nel comparto di circa 7.319,09 mq, comprensiva degli incentivi urbanistici previsti dalla scheda-norma, venga trasferita nel comparto attuativo n.4 di tipo misto C2-D2b "UTOE Il Chiesino";

Il progetto prevede il ripristino ad area agricola di circa mq 44.500,00, nonché la realizzazione di nove abitazioni previa demolizione dei fabbricati esistenti con utilizzo delle viabilità esistenti.

L'attuazione del Piano avverrà per Unità Minime d'Intervento (10 unità) secondo quanto previsto nella pratica urbanistica n. 7/2018. La UMI 1 prevede altresì la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto.

L'attuazione avverrà secondo il piano di recupero (giusta pratica urbanistica n. 7/2018) nelle cui tavole sono dettagliati gli interventi (di seguito "il Piano") con realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione interne al comparto: viabilità interna, parcheggi a raso, verde attrezzato privato di uso pubblico, allacciamenti alle fognature e ai servizi (utenze elettriche, telefonia, gas), illuminazione interna; ed esterne al comparto: viabilità privata di accesso al comparto, realizzazione acquedotto per adduzione al comparto;

-il progetto è stato esaminato dal 3^a Servizio "Urbanistica" del 1^a 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 dell'"ex fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan" 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 misto C2-D2b;

-con deliberazione di Giunta Comunale n. 111 del 4/10/2018 è stato 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 69.192 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.

In ordine cronologico, l'UMI 1, così come individuata nella tav.8 allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n.3/2019 di adozione del piano di recupero, sarà attuata per prima tenuto conto che con essa verranno realizzate le opere di urbanizzazione funzionali al Piano.

Art. 2

Impegno di esecuzione delle opere di urbanizzazione

In osservanza alla normativa vigente e alle N.T.A. del RU vigente i Lottizzanti si obbligano per se 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 funzionali 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 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 nonché impianto di fitodepurazione;
- 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.

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 della 1^a fase delle opere di urbanizzazione e comunque di tutte le opere necessarie a garantire la sicurezza degli utenti.

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. Prima del rilascio dell'abitabilità 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.

Art. 4

Definizione delle opere 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 il collegamento alla rete acquedottistica, esterna al comparto, mentre destineranno ad uso pubblico le opere di urbanizzazione interne al comparto.

Le superfici cedute e le opere gravate di uso pubblico saranno quelle derivanti da eventuali tipi di frazionamento che saranno eseguiti a completo ed esclusivo carico del lottizzante. Faranno carico allo stesso soggetto gli oneri della manutenzione sia della rete acquedottistica da cedere fino al trasferimento della stessa al patrimonio comunale, sia delle opere da destinare ad uso pubblico in perpetuo, salvo quanto previsto dal successivo art. 5.

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 ad individuare concordemente con l'Amministrazione Comunale e ad cedere alla

medesima quale standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, alloggi di edilizia sociale per un totale di almeno 75 mq di superficie utile lorda ai sensi dell'art. 63 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e l'art. 5.13 delle NTA del RU, ovvero la cessione della proporzionale superficie fondiaria atta a garantire la medesima potenzialità edificatoria. Le superfici sopra determinate oggetto di cessione, potranno essere sostituite, in tutto o in parte, dalla fornitura di alloggi di edilizia residenziale sociale, da convenzionare e/o cedere per la vendita o l'affitto a prezzi calmierati, da parte degli attuatori dell'intervento di trasformazione urbanistica, entro il termine di validità della presente convenzione e comunque entro la data di attestazione di abitabilità di qualsiasi fabbricato residenziale all'interno del comparto.

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.

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

Farà carico ai Proprietari, o loro aventi causa a qualsiasi titolo, l'onere della manutenzione delle opere pubbliche oggetto di cessione, fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune e/o altri Enti. 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.

Al momento della consegna delle opere eseguite al Comune di Pontedera e/o per altri Enti sarà accertata la consistenza di esse ed il loro stato ed anche la necessità di effettuare tutti gli eventuali interventi di riparazione, ripristino e sistemazione che si rendessero necessari, fissando un termine massimo per la loro esecuzione non superiore a 180 gg. 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.

Il Soggetto attuatore si impegna al reperimento degli standard pubblici attraverso la realizzazione di interventi privati ad uso pubblico per un totale di circa 1.828 mq (di cui 970 mq destinati a verde attrezzato ad uso pubblico e 858 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. 5

Monetizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute

In alternativa alla cessione di aree a standard/realizzazione di aree da gravare ad uso pubblico, la proprietà e/o aventi causa a qualsiasi titolo potrà monetizzare le superfici a standard per una somma totale di Euro 123.750,00 di cui: Euro 33.750,00 derivante dal prodotto 45 euro/mq per la superficie di 750 metri quadrati per il verde, Euro 90.000,00 derivante dal prodotto 120 euro/mq per la superficie di 750 metri quadrati per il parcheggio.

La somma totale di Euro 123.750,00, qualora la Lottizzante si avvallesse della scelta della monetizzazione alternativa alla cessione di aree a standard/realizzazione di aree da gravare ad uso pubblico, 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. 6

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.

La suddetta indagine costituisce altresì condizione di procedibilità al trasferimento della capacità edificatoria del piano de quo al correlato piano di lottizzazione "Il Chiesino".

Art. 7

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 e di recupero i Lottizzanti dovranno prestare garanzie finanziarie a favore del Comune di Pontedera per la somma di complessiva di Euro 669.946,71 pari al valore delle opere di urbanizzazione e corrispondente al costo presunto delle opere di urbanizzazione risultante dal Computo Metrico Estimativo;

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale nelle forme contenute nella concezione urbanistica, sarà prestata apposita garanzia fideiussoria per la somma di Euro 57.885,71 determinata moltiplicando il massimo Costo di Realizzazione Tecnica (C.R.N.) per l'edilizia residenziale pubblica di nuova edificazione come definito con Deliberazione della Giunta Regionale n. 328 del 18.03.1996 e successivi aggiornamenti per la Superficie Complessiva. Per il calcolo della Superficie Complessiva la Superficie Utile Lorda degli alloggi destinati ad edilizia sociale sarà ragguagliata con un coefficiente pari a 0,77.

La somma totale di Euro 727.832,42 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 comunali.

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. Ai Proprietari 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. 8

Cessione delle opere e delle aree/costituzione di uso pubblico

Le opere di urbanizzazione realizzate, e le aree su cui le stesse insistono, verranno cedute e/o gravate da uso pubblico gratuitamente al Comune, o ad altro soggetto pubblico, una volta ottenuta attestazione di avvenuta esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte.

Le spese di stipula, di registro e consequenziali, relative agli atti di cessione e/o di gravame di uso pubblico al Comune o ad altro soggetto pubblico delle aree relative all'urbanizzazione saranno a carico del soggetto attuatore, come pure le spese per la dimostrazione dell'effettiva proprietà e disponibilità delle aree da cedere, dei relativi frazionamenti e certificazioni catastali, ed a quant'altro occorra per la stipula dell'atto di cessione.

Al soggetto attuatore farà comunque 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 all'Amministrazione Comunale delle stesse per quanto concerne il collegamento alla rete acquedottistica, in perpetuo per quanto riguarda le altre opere di urbanizzazione da destinare ad uso pubblico.

Art. 9

Strada privata ad uso pubblico

Al fine di mantenere l'attuale ordinamento paesaggistico e poderalo, l'accesso ai lotti del piano attuativo avverrà tramite l'attuale via privata che dalla via Statale si collega alla via del Bercino ed identificata catastalmente al Foglio n. 19, porzioni di particelle n. 197 e 165. L'attuatore si impegna alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie a garantire il perfetto utilizzo di detta via, nonché ad attivarsi con il Proprietario della strada di cui trattasi al fine di costituire formale servitù di passo e di accesso pubblico per garantire l'accessibilità agli spazi destinati a verde e a parcheggio.

Resta inteso che la manutenzione ordinaria e straordinaria, la gestione, pulizia e quant'altro possa occorrere per il corretto funzionamento della viabilità, spetterà in perpetuo al Proprietario e/o al soggetto attuatore e/o loro aventi causa.

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 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 con le garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale il contributo commisurato al costo di costruzione previsto per legge.

Art. 11

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 Proprietari, 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. 12

Rispetto degli obblighi della convenzione da parte di terzi.

I Lottizzanti, 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 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

Condizione di edificabilità

E' condizione di edificabilità l'esito positivo del piano di indagine di cui al precedente art. 6 o in alternativa l'intervenuta bonifica del sito (se necessaria).

L'intervento non è condizionato all'approvazione dei correlati piani attuativi tramite operazione di perequazione in quanto avente di per sé la capacità edificatoria necessaria e sufficiente per l'attuazione del progetto. Ciò nondimeno si precisa che 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. Resta inteso altresì che l'Amministrazione resta estranea a qualsivoglia rapporto tra le parti (soggetti attuatori) relativamente al trasferimento dei diritti edificatori tra i proprietari dei diversi comparti/subcomparti.

Art. 14

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. 15

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. 16

Oneri relativi alla stipula della convenzione

Tutte le spese di stipula, di registro e consequenziali, relative alla presente convenzione saranno a carico dei Proprietari. 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 o ad altro soggetto pubblico delle aree relative all'urbanizzazione saranno a carico dei Lottizzanti.

Art. 17

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. 18

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.