

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO N. 4 DI TIPO MISTO C2-D2b, UTOE 1B11 LOCALITA' IL CHIESINO

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

- i Signori: Boschi Mario nato a residente a.....,

-Masoni Francesco nato a residente a.....,

-Falaschi Diva nata a residente a.....,

-Giovannini Mauro nato a residente a.....,

-Bertelli Nadia nata a residente a.....,

-Filidei Antonella nata a residente a.....,

-Filidei Faustino nato a residente a.....,

-Marrucci Virginia nata a residente a.....,

di seguito indicati come "Lottizzanti" o "Soggetti Attuatori" o "Proprietari".

I comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, in forza del quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

-I Lottizzanti -costituitisi ai sensi dell'art. 108 della L.R. n. 65/2014 in Consorzio di Lottizzazione, giusto atto a rogito notaio Alfonso Bove del data 17 dicembre 2018, repertorio n. 2453, raccolta n. 2114, registrato a San Miniato il 02/01/2019 al n. 15 serie 1t- sono proprietari della maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel perimetro del comparto n. 4 di tipo D2b, calcolata in base all'imponibile catastale, rappresentato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n. 1 dalle particelle nn. 18, 77, 78, 80, 81, 82, 118, 433, 434, 435, 436, 630, 672, 748, 752, 846, 854, 855, 864 per intero e nn. 2, 14, 19, 25, 26, 74, 79, 432, 639, 673, 749, 849, 857, 862 per porzione, il tutto per una superficie territoriale complessiva di circa mq 127.352 (centoventisettemilatrecentocinquantadue), attualmente non edificata;

-Nel RU vigente l'area di cui al punto precedente ricade nella UTOE 1B11 comparto 4, zona D sottozona D2b. La Sottozona D2b è suscettibile di essere utilizzata quale area per il trasferimento di capacità edificatoria dei comparti soggetti a piani di recupero e ristrutturazione urbanistica come previsto dagli artt. 23 ed 80 delle NTA del RU ove si prevede altresì la possibilità di ricevere anche in via discontinua, a distanza, parte della SUL di altro comparto ai sensi dell'art. 100 L.R. n. 65/2014;

-In virtù delle potenzialità edificatorie del comparto i Lottizzanti hanno presentato, in osservanza delle norme tecniche sopra dette, il progetto in data 25 ottobre 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 dal territorio rurale al territorio urbanizzato e ridurre il carico urbanistico nel capoluogo attraverso il trasferimento di volumetrie in località Il Chiesino;

-la proposta di piano di lottizzazione prevede che la SUL presente e maturata nel comparto AR 11 dell'allegato A alle NTA del RU, "Fabbrica di surrogati e caffè Crastan" e segnatamente circa 12.034 mq, venga trasferita nel comparto attuativo n. 4, oggetto della presente convenzione, mentre questo comparto, restituirà verso il comparto AR 11 una SUL a destinazione commerciale e direzionale – e segnatamente 4.700,00 mq - per prevedere l'intervento di recupero e di trasformazione urbanistica del comparto AR 11; allo stesso modo, parte della SUL presente e maturata nel comparto AT3/B15 dell'allegato A alle NTA del RU, "Ex Fonderia Ceccanti loc. Vallicelle - La Rotta" - e segnatamente circa 7.319 mq - verrà trasferita nel comparto attuativo n. 4;

-il Comparto n. 4 è diviso in tre sub-comparti: il Sub Comparto 1.1 a prevalente carattere residenziale, il Sub Comparto 1.2 a prevalente carattere residenziale, il Sub Comparto 2 a prevalente carattere commerciale-direzionale. Il Sub Comparto 1.2 può essere attuato contestualmente o in seguito all'attuazione del Sub Comparto 1.1. Il Sub Comparto 2 invece può essere attuato indipendentemente dai Sub Comparti 1.1. e 1.2.

Il Sub Comparto 2 a prevalente carattere commerciale-direzionale può accogliere mediante apposita variante urbanistica la capacità edificatoria provenite da altre aree senza aumento complessivo della SUL secondo le prefigurazioni già contenute nel piano attuativo. L'intero sub comparto 1 riceverà la SUL in atterraggio derivante dalla scheda AR11 e AT3/B15 e sarà attuato per primo.

-L'attuazione avverrà attraverso piano di lottizzazione (giusta pratica urbanistica n. 6/2016) nelle cui tavole sono dettagliati gli interventi (di seguito "il Piano") con realizzazione delle

seguenti opere di urbanizzazione interne al comparto: viabilità interna da cedere, parcheggi a raso da cedere, verde pubblico da cedere, allacciamento alle fognature ed ai servizi (acquedotto, utenze elettriche, telefonia, gas), illuminazione interna, parcheggi privati;

-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 lottizzazione di cui all'oggetto, nonché dei correlati piani attuativi de "ex fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan" 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 lottizzazione 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 lottizzazione

L'attuazione del Piano di Lottizzazione degli immobili rappresentati catastalmente come in premessa, per una superficie catastale complessiva di circa mq. 127.352 avverrà in conformità degli elaborati grafici di progetto facenti parte delle delibere consiliari [] di adozione e n. [] di approvazione redatte ai sensi della L.R. n. 65/2014.

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

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

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

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà nel rispetto dei relativi grafici di progetto del Piano, di cui alle delibere di adozione e approvazione, e secondo le specifiche tecniche e le prescrizioni indicate dal Comune di Pontedera all'atto della progettazione esecutiva delle medesime opere. L'attuazione del piano, ai sensi dell'art. 28 comma 6 bis, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, potrà avvenire anche per stralci funzionali purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento. In ordine cronologico, il subcomparto 1.1 sarà attuato per primo in virtù del fatto che il medesimo prevede la quantità di standard minimo richiesta per l'intero comparto del Chiesino ed ha un funzionamento autonomo che consente lo sviluppo per fasi successive degli altri sub-comparti. Il subcomparto 1 potrà essere frazionato in due subcomparti 1A e 1B con la contestuale creazione di due perimetri distinti, come indicato nella tavola 4C "Definizione dei subcomparti residenziali di attuazione".

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, che avverrà a completa cura e spese dei Lottizzanti, secondo il dettato degli artt. 60 e 61 del D.Lgs n. 50/2016, si svolgerà in due distinte fasi, e precisamente:

- una **prima fase**, durante la quale saranno eseguite:

- reti delle fognature, bianca e nera, relative opere accessorie e complementari
- opere stradali e parcheggi: tutte le opere previste compresa la pavimentazione dei marciapiedi ad eccezione dello strato di usura di viabilità e parcheggi (secondo un programma di suddivisione per stralci all'interno dei singoli sub-comparti);
- rete dell'impianto idrico e predisposizioni allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica: canalizzazioni, pozzetti, plinti;
- 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(secondo un programma di suddivisione per stralci all'interno dei singoli sub-comparti);
- segnaletica stradale provvisoria (secondo un programma di suddivisione per stralci all'interno dei singoli sub-comparti);

- una **seconda fase**, durante la quale saranno eseguite:

- opere stradali e parcheggi: strato di usura;
- 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 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.

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

Esperito il termine di dieci anni ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, il piano attuativo diventa inefficace e i titoli edilizi successivi saranno subordinati ancora alle prescrizioni del piano di lottizzazione approvato ma con le procedure, le modalità e gli oneri concessori integrali propri delle zone di saturazione dello strumento urbanistico vigente. 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. 4 - Obblighi sottesi al superamento del rischio idraulico per il comparto

In relazione ai contenuti del progetto di lottizzazione, con particolare riguardo alla pericolosità e fattibilità idraulica determinata in seno alle indagini geologiche, idrauliche e sismiche, i Lottizzanti si impegnano a realizzare gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempi di ritorno uguali e/o inferiori ai 200 anni dell'area oggetto di lottizzazione.

Art. 5 - Definizione delle aree interne al comparto da cedere per il soddisfacimento degli standard urbanistici e di urbanizzazione.

In osservanza delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti, i Lottizzanti cederanno gratuitamente al Comune le seguenti aree minime interne al comparto, secondo gli autonomi procedimenti e le superfici previste per ogni subcomparto, come descritte nelle tavole 4B e 5B del Piano:

- viabilità pubblica per circa 17.213,00 metri quadri;
- parcheggi pubblici per circa 12.595,00 metri quadri;
- verde pubblico attrezzato per circa 20.397,00 metri quadri;

per un totale di circa mq 50.205, a completo soddisfacimento della relativa quota di urbanizzazione.

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 992 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/subcomparto.

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

I Lottizzanti garantiscono fin da ora la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto oggetto di cessione e dichiarano che il tutto è libero da qualsiasi ipoteca o altra trascrizione pregiudizievole, nonché da diritti di prelazione a favore di terzi. Farà carico ai Lottizzanti, o loro aventi causa a qualsiasi titolo, l'onere della manutenzione delle aree da cedere fino alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune.

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

Al momento della consegna delle opere eseguite al Comune di Pontedera sarà accertata la consistenza di esse ed il loro stato ed anche la necessità di effettuare tutti gli eventuali interventi di riparazione e sistemazione che si rendano necessari, fissando un termine massimo per la loro esecuzione non superiore a 180 giorni dalla data di inizio lavori. Scaduto tale termine, in caso d'inerzia parziale o totale, provvederà il Comune avvalendosi delle garanzie prestate per l'esecuzione delle medesime opere. Al momento della consegna delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale i Lottizzanti dovranno presentare un prospetto riepilogativo del valore venale delle opere di urbanizzazione realizzate, suddivise per tipologia e con l'indicazione degli identificativi catastali.

La manutenzione del verde relativo agli standard urbanistici così come collaudati e ceduti in proprietà al Comune, competerà in perpetuo ai Lottizzanti ed ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, fatta salva una sola rasatura all'anno del verde pubblico che sarà garantita dall'Amministrazione Comunale. Tale obbligo dovrà essere esplicitamente trasferito agli acquirenti subentranti delle aree edificabili, degli immobili o parti di essi e contenuto, quale condizione irrinunciabile, nei conseguenti e successivi atti di cessione.

Qualora il Comune di Pontedera avesse necessità di immettersi nel possesso delle opere di urbanizzazione prima della cessione delle opere medesime, sarà necessario un verbale di presa in carico dalla cui sottoscrizione graveranno sul bene le relative servitù a favore dell'Amministrazione di Pontedera, sino alla stipula dell'atto di cessione.

Art. 6 - Garanzie finanziarie per le opere di urbanizzazione e per la cessione al Comune delle relative aree

Per la realizzazione di tutti gli interventi di urbanizzazione previsti dagli allegati progettuali del piano di lottizzazione i Lottizzanti dovranno prestare garanzie finanziarie a favore del Comune di Pontedera per la somma di complessiva di Euro 6.772.009,67 pari al valore delle opere di urbanizzazione interne del comparto da cedere e suddivisa in Euro 5.910.350,36 per il subcomparto 1.1 e 1.2, e in Euro 861.659,31 per il subcomparto 2.

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 765.635,00 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 7.537.644,67 dovrà essere maggiorata del 20% a garanzia dell'eventuale aumento dei prezzi.

La garanzia -scelta dai proponenti e consegnata al Comune almeno 15 giorni prima della stipula del presente atto per consentirne la verifica da parte dei competenti uffici comunali- dovrà essere rilasciata da primario istituto bancario/assicurativo....., debitamente autorizzato ai sensi della Legge n. 348/1982 "Costituzione di cauzioni con polizze fidejussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici" e s.m.i., prevedere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e l'espressa rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma del codice civile. La fideiussione è operativa entro 30 (trenta) giorni e soggetta ad escussione a semplice richiesta scritta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora. Il garante si impegna a pagare l'intero importo a prima richiesta, ovvero a seguito della dichiarazione del Comune di Pontedera dell'inadempimento o dell'inesatto adempimento del contratto da parte del debitore senza che il garante stesso possa opporre alcuna eccezione sulla validità o sull'efficacia del contratto medesimo.

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

Il Comune, qualora ritenesse che, in dipendenza dell'aumento dei costi, la garanzia prestata non garantisca più pienamente l'esecuzione delle opere previste, potrà richiederne l'integrazione in ragione dell'aggiornamento dei costi stessi e il soggetto

attuatore/lottizzante dovrà provvedere entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della richiesta.

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

Le garanzie prestate potranno essere svincolate, anche per subcomparti, fasi e stralci, soltanto: a) ad avvenuta regolare esecuzione delle opere, che dovrà risultare da relazione di collaudo effettuato a cura del Comune, dietro richiesta dei Lottizzanti, corredata di tutte le documentazioni tecniche che il Comune riterrà necessarie, compresi collaudi, certificazioni di materiali, analisi e prove; le operazioni di collaudo finale delle opere dovranno essere effettuate entro sei mesi dalla richiesta dei Lottizzanti; b) per la parte relativa alla prima fase delle opere descritte all'articolo 3, così come per quelle realizzate a compendio e/o esterne al comparto, al momento in cui le singole infrastrutture, manufatti o opere risulteranno completamente eseguite a regola d'arte e collaudate 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 (anche parziale e per stralci o sub-comparti) di tutte le opere, ovvero a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale. Ai Lottizzanti farà carico ogni onere e spesa per il mantenimento dell'efficienza e per la manutenzione delle opere e degli impianti relativi all'urbanizzazione e alle altre opere realizzate come descritto nella presente convenzione, fino all'avvenuta cessione al Comune delle stesse e delle relative aree. La verifica della mancata o imperfetta manutenzione delle opere realizzate ovvero della loro non efficienza sono condizioni per l'attivazione, totale o parziale, delle garanzie fidejussorie prestate.

Art. 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 il relativo onere deve ritenersi soddisfatto con la realizzazione diretta delle relative opere. La quota di contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, sarà determinata all'atto del rilascio dei singoli titoli edilizi secondo le relative tabelle in vigore e corrisposte con modalità di legge. Inoltre, all'atto del rilascio dei singoli titoli edilizi verrà determinato e corrisposto con le modalità e garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale il contributo commisurato al costo di costruzione previsto per legge.

Art 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 del progetto del Piano, il relativo planivolumetrico, le norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti, del Piano Attuativo e le prescrizioni stabilite nelle delibere di adozione e approvazione del Piano stesso, nonché tutte le disposizioni di legge presenti in materia. I progetti dovranno essere presentati secondo le disposizioni regolamentari stabilite dal Comune anche durante la realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione; l'attestazione di agibilità dei singoli fabbricati dovrà essere richiesta solo dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione della prima fase. Qualora il titolo edilizio sia richiesto da persona, fisica o giuridica, diversa dai Lottizzanti all'istanza dovrà essere allegata dichiarazione dalla quale risulti che il richiedente abbia preso visione della presente convenzione e delle norme tecniche d'attuazione, con la sottoscrizione d'obbligo di rispettarla in ogni sua parte.

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

Art. 9 - Condizione di edificabilità

È condizione di edificabilità l'intervenuta approvazione del Piano di recupero (pratica urbanistica n. 5/2016) comparto n. AR11 "Ex fabbrica caffè e surrogati Crastan", nonché della stipula della relativa convenzione.

È, altresì, concorrente condizione di edificabilità l'intervenuta approvazione del Piano di recupero (progetto urbanistico n. 7/2016) del comparto AT3/B15 "Ex fonderia Ceccanti loc. Vallicelle – La Rotta" e la stipula della relativa convenzione.

Le istanze finalizzate alla realizzazione dei fabbricati previsti nel comparto/subcomparto potranno essere inoltrate successivamente alla presentazione al Comune dei risultati di apposito piano di indagine dell'area oggetto di Piano di Recupero del comparto AT3/B15 "Ex fonderia Ceccanti" che attesti il rispetto dei livelli di Concentrazione della Soglia di Contaminazione (C.S.C.) previsti per la specifica destinazione d'uso, di cui alla Parte IV, Titolo V, allegato 5 del D.Lgs. 152/2006.

Si precisa che il subcomparto de Il Chiesino convenzionato per primo dovrà avere diritti edificatori sufficienti per il completo sviluppo del piano di recupero "Ex fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan" 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. 10 - Rispetto degli obblighi della convenzione da parte di terzi.

I Proprietari, per se e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a richiedere ai terzi acquirenti dei fabbricati realizzati o di parte di essi, al momento della stipula di ogni atto di trasferimento della relativa proprietà, l'inserimento nell'atto stesso di apposita dichiarazione di sottomissione nei confronti del Comune di Pontedera per l'adempimento, l'accettazione ed il rispetto di tutti gli obblighi e disposizioni previste nella presente convenzione, con la clausola che, ove tale obbligo non venga assolto dai Proprietari, ciò comporterà l'applicazione da parte del Comune a carico dei Lottizzanti/Proprietari e, successivamente, ai suoi aventi causa, di una sanzione ogni volta che sarà accertata una violazione di tale obbligo. Copia degli atti di trasferimento dovrà essere inoltrata al Comune di Pontedera entro 30 (trenta) giorni dalla stipula.

Art. 11 - 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. 12 - 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 10 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. 13 - Oneri relativi alla stipula della convenzione

Tutte le spese di stipula, di registro e consequenziali, relative alla presente convenzione saranno a carico dei Lottizzanti. Anche le spese per la dimostrazione dell'effettiva proprietà e disponibilità delle aree da cedere, sia in conto standard che perequative, per i relativi frazionamenti e certificazioni catastali, e per quant'altro occorra per la stipula sia della convenzione che degli atti di cessione al Comune delle aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria saranno a carico dei Lottizzanti. Sono altresì a carico dei Lottizzanti le spese che si rendessero necessarie per l'eventuale attivazione di procedura espropriativa ai sensi dell'art. 108 della L.R. n. 65/2014 nei confronti dei proprietari dei beni ricompresi nel perimetro della lottizzazione non aderenti al costituito Consorzio di Lottizzazione.

Art. 14 - 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. 15 - 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.