

Repertorio Numero

Raccolta

**CONVENZIONE** TRA IL COMUNE DI PONSACCO E PRIVATI PROMOTORI/ATTUATORI DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DI PIANI ATTUATIVI

**"REPUBBLICA ITALIANA"**

L'anno e questo giorno del mese di , in PONSACCO,

Avanti a me , , senza l'assistenza dei testimoni,

sono presenti:

**1) - il COMUNE di PONSACCO**, con sede in Piazza Rodolfo Valli, n. 8, codice fiscale: 00141490508, in seguito denominato nel presente atto "Comune" o "Amministrazione Comunale", in persona del , nato il , in qualità di Funzionario Responsabile del 3° Settore ed in rappresentanza del suddetto Comune, presso la cui sede domicilia per la carica, ai sensi dell'art. 107 - comma 3°, lettera c) del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali - D.Lgs. n. 267 del 18 Agosto 2000 e dell'art. 45 del vigente Statuto Comunale, nonché dell'art. 14 del vigente Regolamento Comunale di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi;

**2) - la società "GRUPPO IMMOBILIARE VALDERA S.R.L."**, con sede in VICOPISSANO (PI), Località Barsiliana, Via Torino, n. 13-13/A, indirizzo di Posta Elettronica Certificata: [gruppoimmo-biliarevalderasrl@pec.it](mailto:gruppoimmo-biliarevalderasrl@pec.it), codice fiscale, partita IVA e numero

IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di PISA:  
02025510500, iscritta nel R.E.A. col n. PI-174699, capitale  
sociale Euro 100.000,00, interamente versato, Stato di costi-  
tuzione: Italia, in seguito denominata nel presente atto "Pro-  
motore" o "Attuatore" o "Ditta Lottizzante", in persona del  
Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappre-  
sentante, signor:

--**PERTICI SERGIO**, nato a PONSACCO (PI) il 15 Novembre 1949,  
codice fiscale: PRT SRG 49S15 G822M, residente a PONSACCO  
(PI), Via Vittoria Nenni, n. 39, domiciliato per la carica  
presso la sede della società predetta, autorizzato al presente  
atto con delibera del Consiglio di Amministrazione in data

il cui verbale, in estratto autentico, qui si allega sotto la  
lettera "**A**", per formarne parte integrante e sostanziale, o-  
messane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane  
dai comparenti che dichiarano di averne esatta conoscenza.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono  
certo, mi chiedono di ricevere il presente atto in forza del  
quale

**dichiarano e premettono:**

**A)** - che la società "**GRUPPO IMMOBILIARE VALDERA S.R.L.**", con  
atto a rogito Notaio ANNA GAUDIANO in data 12 Dicembre 2011,  
repertorio n. 36.632/13.196, registrato a PONTEDERA il 21 Di-  
cembre 2011 al n. 5501, Serie 1T e trascritto a LIVORNO il 22

Dicembre 2011 al n. 13378 di particolare, ha acquistato un terreno in Comune di PONSACCO (PI), Località Val di Cava, con Piano Attuativo approvato e convenzionato con atto rogito Notaio ANNA GAUDIANO in data 12 Dicembre 2011, repertorio n. 36.627/13.195, registrato a PONTEDERA il 21 Dicembre 2011 al n. 5500, Serie 1T e trascritto a LIVORNO il 22 Dicembre 2011 al n. 13374 di particolare, per una superficie catastale complessiva di metri quadrati sedicimila seicento cinquantanove (mq. 16.659) rappresentati al CATASTO TERRENI del Comune di PONSACCO, nel foglio 5, dalle particelle: 1048, 1058, 1062, 1064, 1066, 1067, 1072, 1075, 1076, 1079, 1041, 1045, 1015, 1063, 1065, 1080, 1088, 1090, 1070, 1073, 1074, 1077, 1031, 1033, 1035, 488, e 489; e i diritti edificatori della particella 1093 del foglio 5, come da atto rogito Notaio ANNA GAUDIANO in data 12 Dicembre 2011, repertorio n. 36.627/13.195, registrato a PONTEDERA il 21 Dicembre 2011 al n. 5500, Serie 1T e trascritto a LIVORNO il 22 Dicembre 2011 al n. 13375 di particolare;

**B)** - che a seguito di detta convenzione, con atto a mio rogito in data 12 Dicembre 2011, repertorio n. 36.634/13.197, registrato a PONTEDERA il 21 Dicembre 2011 al n. 5502, Serie 1T e trascritto a LIVORNO il 22 Dicembre 2011 al n. 13379 di particolare, una parte del terreno ricadente all'interno del piano attuativo è stata ceduta al Comune di PONSACCO per una superficie catastale complessiva di metri quadrati seimila ottocen-

to settantacinque (mq. 6.875), rappresentata al CATASTO TERRENI del Comune di PONSACCO, nel foglio 5, dalle particelle 1048, 1062, 1064, 1066, 1067, 1072, 1075, 1076, 1079, 1041, 1045, 1015;

**C)** - che il promotore, come sopra rappresentato, dà atto che l'intera superficie territoriale di metri quadrati novemila settecentoottantaquattro (mq. 9.784) è di sua esclusiva proprietà ed ha la piena disponibilità delle aree comprese nel Piano attuativo residenziale, direzionale e commerciale denominato "comparto 103 Val di Cava", ad eccezione delle aree di proprietà comunale come sopra detto;

**D)** - che il promotore propose all'Amministrazione Comunale una variante al P.d.L. già convenzionato;

**E)** - che per poter dare attuazione alla variante Piano attuativo n. 103 nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente, contestuale all'approvazione del P.D.L.;

**F)** - che il Piano di Attuativo, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 27 Luglio 2016, è stato convenzionato con atto a rogito Notaio ANNA GAUDIANO in data 28 settembre 2018 repertorio n. 41025/16010 registrato a il al n° e trascritto a al n° .

**G)** - che il Piano di Attuativo, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del , ha concluso il proprio iter con la l'approvazione definitiva intervenuta con

deliberazione di Consiglio Comunale n.                      del.                      ,

pubblicata sul BURT n.                      del.                      , è costituito dai se-

guenti elaborati:

1) Inquadramento urbanistico e del paesaggio e Relazione generale-verifica accessibilità;

2) Norme tecniche di attuazione;

3) Relazione risparmio energetico;

4) Relazione sul clima acustico;

5) Relazione sulla verifica di compatibilità della scheda d'Ambito del PIT;

6) Relazione tecnica di fattibilità geologica;

7) TAV 1-Stato Attuale (inquadramento-planimetria-sezioni ambientali-cartografie-documentazione fotografica;

8) TAV 2-Stato di progetto (immagini rendere-planivolumetrico-sezioni ambientali-schema delle funzioni);

9) TAV 3-planimetria con le principali funzioni;

10) TAV 4-Inquadramento verifica standard in base al DM 1444/68;

11) TAV 5-Inquadramento verifica standard parcheggi privati parcheggi stanziali (L.122/89) - parcheggi di relazione (L. 28/99);

12) TAV 6-Inquadramento verifica superficie permeabile-verifica superficie piantata;

13) TAV 7-verifica requisito di accessibilità;

14) TAV 8-Tipologie edilizie: piante e profili;

15) TAV 9-Tipologie specie arboree;

16) Relazione tecnica opere di urbanizzazione primaria e descrizione dei materiali;

17) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;

18) TAV U1-schema metano-planimetria generale;

19) TAV U2-schema ENEL-planimetria generale;

20) TAV U3-schema TELECOM-planimetria generale;

21) TAV U4-schema Acquedotto-planimetria generale;

22) TAV U5-schema fognatura nera-planimetria generale;

23) TAV U6-schema fognatura bianca-planimetria generale;

24) TAV U7-schema illuminazione pubblica-planimetria generale;

25) TAV U8-particolare sezione stradale;

26) Studio di fattibilità idraulica-TAV 1 stato attuale e TAV 2 variato;

**H) -** che le previsioni del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione **differiscono** da quelle del vecchio piano di cui alla **convenzione** stipulata con atto a rogito Notaio ANNA GAUDIANO in data 12 Dicembre 2011, repertorio n. 36.627/13.195, sopra citata, ormai **decaduta** per mancata attuazione, e che i terreni ceduti all'amministrazione comunale con atto con atto a rogito Notaio ANNA GAUDIANO in data 12 Dicembre 2011, repertorio n. 36.634/13.197, pure sopra citato, in buona parte fanno parte delle aree edificabili mentre le opere di urbanizzazione ricadono su altre aree sempre di proprietà elencate al punto 1 della premessa, si rende necessaria la re-

trocessione al promotore di dette aree in modo da poter dare seguito all'attuazione del piano;

**I)** - che l'Amministrazione Comunale, come sopra rappresentata, si impegna a retrocedere, a titolo gratuito, tali aree a semplice richiesta della Ditta Lottizzante e comunque prima della presentazione della richiesta del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione;

**L)** - che il Promotore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli obblighi che derivano dalla stipulazione della presente convenzione secondo le clausole in essa contenute ed illustrate nei documenti tecnici elencati al punto precedente e depositati agli atti d'ufficio.

Tutto ciò sopra premesso e considerato, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come sopra rappresentate, mi fanno richiesta perché riceva il presente atto in forza del quale convengono e stipulano quanto segue:

#### **ART.1 Premesse ed allegati**

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

#### **ART. 2 Modalità attuative della Lottizzazione**

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite atti abilitativi di cui al Titolo VI° (disciplina dell'attività edilizia) della L.R. 10 No-

vembre 2014, n. 65 e successive modifiche ed integrazioni, in conformità alle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, del Piano di Lottizzazione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del , nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

### **ART. 3 Obblighi del Promotore/Attuatore**

Il Promotore **si obbliga** per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

**a) cedere a titolo gratuito** al Comune di PONSACCO le aree per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, per una superficie complessiva di circa metri quadrati seimiladuecentosessantasette (mq. 6.267), meglio evidenziate con colore **rosso** nell'elaborato aree da cedere che, previa sottoscrizione dei comparenti, per accettazione e presa visione e di me Notaio, ed omessane la lettura delle parti leggibili per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti stessi che dichiarano di ben conoscerlo, si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**, per formarne parte integrante e sostanziale, ed individuate al CATASTO TERRENI del Comune di PONSACCO nel foglio 5, dalle particelle:, 489, 1062, 1079 e 1088 e porzioni delle particelle 488, 1015, 1031, 1035, 1045, 1048, 1058, 1063, 1065, 1067, 1072, 1073, 1080, 1090;

**b) assumersi la responsabilità** del processo di esecuzione a propria cura e spesa, previo ottenimento dell'idoneo atto abi-



litativo da richiedere entro il termine indicato all'art. 4 della presente, le opere di urbanizzazione primaria a perfetta regola d'arte, previste e descritte nel progetto preliminare allegato nel Piano stesso, insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera "a" e qui di seguito elencate:

- 1) viabilità pubblica;
- 2) parcheggio pubblico;
- 3) verde pubblico
- 4) reti dei pubblici servizi (fognatura bianca e nera, illuminazione pubblica, acquedotto, elettrodotto, gasdotto, rete telefonica, ecc.);

**c) cedere al Comune**, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo delle opere di urbanizzazione realizzate e descritte alla precedente lettera b). La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo art. 5;

**d) a versare al Comune** all'atto del rilascio dei permessi di costruire con le modalità ed i tempi da questi previsti:

--il contributo di cui all'art. 185 della L.R. 65/2014, commisurato al costo di costruzione. I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento della richiesta dei permessi di costruire. La cessione delle aree, la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione e i contributi da versare al Comune, di cui al presente articolo, sono assorbenti di quanto previsto al comma 4° e 5°

dell'art. 62 del Capo II° titolo V° della L.R. 65/2014 e  
dell'art. 184 della L.R. 65/2014 titolo VII°, capo I°;

**e) ad assumere a proprio carico** tutti gli oneri per affidamento dell'incarico di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione, della progettazione della sicurezza sui cantieri e della Direzione dei lavori e collaudo, senza rivalsa a carico del Comune;

**f) a versare a titolo di ulteriore compensazione** le somme necessarie all'esecuzione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di espropri finalizzati alla realizzazione di aree a standard e infrastrutture (strade, verde pubblico) ad ulteriore arricchimento del comparto e completamento delle previsioni urbanistiche vigenti fino ad un importo di Euro settantacinquemila virgola zerozero (75.000,00).

#### **ART. 4 Opere di urbanizzazione - progetto definitivo ed esecutivo - collaudo**

**4.1.** Il soggetto attuatore si impegna a presentare al Comune, entro centoottanta (180) giorni dalla data della firma della presente convenzione, la richiesta di permesso a costruire per le opere di urbanizzazione secondo gli schemi presenti nelle tavole allegate all'approvazione del piano di lottizzazione e a realizzare tali opere in conformità al progetto esecutivo presentato ed approvato nelle modalità di seguito specificate.

**4.2** La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere eseguita tramite due lotti funzionali individuati nella ri-

chiesta del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione e più precisamente:

--Lotto 1 comprende l'area a carattere residenziale che potrà accedere dalla viabilità esistente;

--Lotto 2 comprende l'area a carattere commerciale per la media struttura food e non food / direzionale.

4.3 Per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo l'attuatore dovrà consegnare al Comune numero due (2) copie cartacee e una su supporto informatico dwg degli elaborati di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione come effettivamente realizzate, con tutti i necessari riferimenti, di tipologia, di dati dimensionali e di individuazione;

4.4 Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà eseguirsi entro e non oltre tre (3) mesi dalla data di ultimazione delle opere stesse, previa richiesta dell'attuatore;

4.5 In caso di variazioni richieste ed approvate dal Comune che abbiano comportato un documentato incremento di spesa rispetto al progetto esecutivo approvato, potranno essere stabiliti eventuali conguagli a carico del Comune, in termini di scomputo del contributo di concessione non ancora versato;

4.6 Il rilascio dei titoli abilitativi a costruire o la presentazione di SCIA, per gli edifici, avverrà in base alle disposizioni previste dall'art. 10 delle NTA del Regolamento Urbanistico non prima dell'inizio lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

4.7 Il Comune potrà ricevere le attestazioni di agibilità/abitabilità dei fabbricati, eventualmente anche parziali, soltanto ove siano state realizzate e collaudate, tutte le opere atte a rendere accessibili ed agibili gli edifici stessi;

4.8 Il Comune e/o gli Enti eroganti acquisiranno la disponibilità delle aree e delle sovrastanti opere di urbanizzazione collaudate, a titolo gratuito tramite atto pubblico di cessione delle aree da stipulare a totale carico della parte promotrice. Fino a questa data tutte le spese di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, resteranno ad esclusivo e totale carico dell'attuatore del piano.

**ART. 5 Modalità di attuazione del Piano e della progettazione delle opere di urbanizzazione**

5.1 L'Attuatore potrà realizzare, quanto previsto dal progetto di piano, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti allegati.

Potranno essere consentite modifiche nel rispetto dei contenuti ed obiettivi del regolamento urbanistico e delle procedure di cui all'art. 69 del vigente Regolamento Edilizio dietro idonea valutazione amministrativa.

5.2 La destinazione prevista per il piano in oggetto è residenziale, commerciale e direzionale.

Sono ammesse destinazioni diverse, in conformità alla scheda norma di cui all'allegato 1 alle NTA di Regolamento Urbanistico, comportanti variante al piano stesso con le procedure di

cui al comma precedente, a condizione che sia verificata la dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. In tal caso si procederà ad aggiornare la presente convenzione tramite convenzione integrativa o atto unilaterale d'obbligo.

Non è consentita la monetizzazione della dotazione delle aree destinate a parcheggio che dovrà essere realizzato all'interno dell'area edificabile.

### 5.3. Progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione.

5.3.1 Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi a quanto indicato dalle tavole di piano particolareggiato, ai rispettivi disciplinari tecnici, nonché a quanto stabilito dalle "Prescrizioni per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione" del Regolamento edilizio e dal "Capitolato Speciale d'Appalto - Specifiche tecniche prestazionali per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria" del Comune di PONSACCO.

5.3.2 In particolare il progetto esecutivo delle opere elencate deve consentire il completo esame e la convalida da parte dei competenti organi comunali, recependo le eventuali prescrizioni che dovranno essere puntualmente rispettate dai soggetti proponenti.

Il progetto dovrà prevedere tutti i lavori necessari per dare le opere complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche

per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, illuminazione pubblica secondo criteri di massima efficienza energetica, completa di allacciamento al quadro elettrico, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale.

5.3.3 Le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del Promotore/Attuatore, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione.

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 Aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Promotore e/o lottizzanti.

5.3.4 All'Amministrazione Comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere, per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete, l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate; tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione e inseri-

ta nel titolo abilitante.

5.3.5 L'efficienza e la manutenzione delle opere realizzate è a completo carico del Promotore fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Saranno pure a carico del Promotore le responsabilità civili per eventuali danni a terzi.

Il Promotore si impegna a riparare o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine all'uopo stabilito. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi e a quanto altro si renda, in sostituzione del Promotore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla cauzione finanziaria di cui al successivo art. 6, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando esso non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

5.3.6 E' riconosciuta inoltre al Comune, nell'ambito della presente convenzione, la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione alla ditta lottizzante e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di piano particolareggiato. Ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dalle competenti Aziende specia-

li. In tale ipotesi detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori.

5.3.7 La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà inoltre contenere anche il nominativo del "Responsabile Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione", nominato a cura e spese del soggetto attuatore.

5.3.8 La Ditta Lottizzante ed i suoi successori, sono tenuti a comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio, nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

In caso di realizzazione di opere in cemento armato la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai concessionari.

5.4. Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro tre (3) mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime, sempreché le opere realizzate non vengano contestate.



5.5. La ditta lottizzante si impegna a realizzare e completare il verde pubblico relativo ai lotti funzionali al momento del completamento delle opere di urbanizzazione dei lotti stessi, mentre per quanto concerne il verde pubblico adiacente alla via provinciale, indicato negli elaborati come V1, sarà realizzato al momento del completamento lavori delle opere di urbanizzazione, vista la necessità del sito per uso di cantiere e stoccaggio materiale.

5.5.2 La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà dopo un anno dall'avvenuta comunicazione di fine lavori e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde previste nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere medesime.

#### **ART 6 Garanzia fidejussoria**

1. A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, compreso il pagamento di eventuali sanzioni o penali, Il Promotore/la Ditta Lottizzante /l'Attuatore costituirà cauzione tramite tre polizze fidejussorie bancarie/polizze assicurative (contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) continuative fino allo svincolo autorizzato dal Comune, con beneficio di prima escussione, prevista dall'art. 28 della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150, per l'importo compless-

sivo definito dal Comune, pari al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, risultante dalla Relazione finanziaria allegata al progetto di Piano, per un ammontare complessivo di Euro seicentoventicinquemilatrecentocinquantasei virgola settantadue (625.356,72), suddivise in base all'ammontare dei vari lotti, ed in particolare:

a) polizza per un importo di Euro quattrocentoquarantaduemila virgola trentuno (442.836,31) pari al costo delle opere di urbanizzazione del primo lotto funzionale;

b) polizza per un importo di Euro trecentoventunomilacentoventiseimilacentosessantasei virgola trentanove (126.166,39) pari al costo delle opere di urbanizzazione del secondo lotto funzionale;

c) analogamente, la Ditta Lottizzante presterà altra garanzia cauzionale pari al cento per cento (100%) del costo di realizzazione del verde pubblico, di cui al precedente art. 5.5 pari ad Euro cinquantaseimilatrecentocinquantaquattro virgola zero-due (56.354,02).

La Ditta Lottizzante, come sopra rappresentata, si impegna a presentare le polizze sopra riportante prima della richiesta del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pena il mancato rilascio del permesso a costruire stesso.

2. La garanzia prevede la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventua-

li inadempienze verificatesi ed è in grado di soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.

Tale garanzia dovrà essere eventualmente integrata, a giudizio del Comune, con le verifiche del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

3. L'importo totale della fidejussione potrà essere svincolato solamente in conseguenza alla realizzazione totale delle opere di urbanizzazione dei vari lotti in dipendenza del collaudo favorevole amministrativo dei singoli lotti di cui al precedente art. 4 punto 4 dietro restituzione dell'originale della polizza o lettera liberatoria del Comune.

4. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione l'attuatore autorizza il Comune a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni posizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

5. La garanzia finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione primaria di cui 1° comma, cesserà:

- ad avvenuto collaudo e presa in carico delle stesse e/o ad

avvenuta iscrizione di servitù di diritto pubblico;

- ad avvenuta acquisizione e/o costituzione di servitù di diritto pubblico delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune;

- la garanzia finanziaria relativa alla realizzazione del verde pubblico cesserà alla presa in carico delle opere realizzate.

6. La garanzia finanziaria sarà svincolata su richiesta del Lottizzante dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste in cessione dalla presente convenzione. La parziale esecuzione dei singoli lotti e la parziale cessione delle opere dei singoli lotti da diritto allo svincolo della relativa fidejussione, a condizione dell'esito positivo del collaudo e la loro cessione al Comune, avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dai Proponenti o aventi causa.

7. Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini previsti e/o ottemperato soltanto in parte, o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, i soggetti attuatori autorizzano fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite

correttamente, secondo il progetto approvato. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione Comunale stessa della rivalsa sui soggetti attuatori nei modi e con i privilegi delle Imposte Dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

#### **ART. 7 Surroga**

Il Comune, come sopra rappresentato, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, per quanto previsto nella presente convenzione, all'esecuzione delle opere e servizi in sostituzione dell'attuatore, a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando abbia messo in mora l'Attuatore, in dipendenza anche dell'art. 5 punto 10, con preavviso non inferiore a due (2) mesi e l'Attuatore stesso non abbia provveduto tempestivamente e pienamente.

#### **ART. 8 Garanzie generali per la cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria**

Cessione aree e opere di urbanizzazione

Il promotore o la Ditta lottizzante delle aree oggetto del Piano Particolareggiato di cui alla presente convenzione, si impegna a cedere, al Comune di PONSACCO, a titolo gratuito, la piena proprietà delle aree destinate alle opere di urbanizza-

zione primaria e/o secondaria da destinare ad uso pubblico ed individuate all'art 3 precedente, lettera a) - b) e c), della superficie di metri seimiladuecentosessantasette (mq. 6.267) pari al trentasei per cento (36,0%) dell'area perimetrata del comparto, avente superficie territoriale di metri quadrati diciassettemila cinquecentoquattordici (mq. 17.514,00), così come individuate nella Tavola 3 di progetto agli atti del Comune ed allegati alla delibera di approvazione del piano di lottizzazione.

L'area oggetto di cessione trova corrispondente rappresentazione ed è individuata al CATASTO TERRENI del Comune di PONSACCO nel foglio 5, dalle particelle:, 489, 1062, 1079 e 1088 e porzioni delle particelle 488, 1015, 1031, 1035, 1045, 1048, 1058, 1063, 1065, 1067, 1072, 1073, 1080, 1090; come specificato all'art. 3, lettera A, della presente convenzione.

Le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quelle destinate alle infrastrutture e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alle lettere "a", "b" e "c" del precedente articolo 3, risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura del Promotore, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria anche se il costo di costruzione dovesse eventualmente superare, oltre i limiti previsti dall'art. 1538

del codice civile, quello preventivamente determinato in fase di scomputo.

Le cessioni avverranno mediante uno o più atti pubblici, entro novanta (90) giorni dall'espletamento del collaudo dei lavori e di tutti gli adempimenti propedeutici alla stipula dell'atto/i, le cui spese complessive saranno interamente a carico del Promotore. Resta salva la facoltà del Comune di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree.

Nel caso di mancato adempimento dell'obbligo di cessione, il Comune potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali i Proponenti rinunciano essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione che, a tal fine, costituisce dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni.

Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero in caso di anticipata richiesta da parte del Comune e per gli appezzamenti destinati ad opere di urbanizzazione secondaria, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.

Al momento della cessione il Promotore dovrà garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livel-

li, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive, e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

Il Promotore si impegna a cedere, al momento della realizzazione, al gestore del servizio di distribuzione dell'energia elettrica l'area su cui dovrà sorgere la cabina necessaria al momento della realizzazione del lotto funzionale n. 3.

#### **ART. 9 Edificazione lotti con funzioni private**

1. L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base al disegno planivolumetrico ed alla normativa del Piano Particolareggiato di iniziativa privata ed alla vigente normativa edilizia.

E' facoltà dei proponenti procedere all'attuazione del Piano in max 2 sub comparti entro il periodo di vigenza del Permesso di costruire rilasciato per le opere di urbanizzazione medesime e comunque entro il termine di dieci (10) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

L'edificazione dei lotti destinati a funzioni private può avvenire mediante uno o più atti abilitativi.

2. Le richieste di permesso di costruire dovranno essere complete di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.

3. Il rilascio del titolo abilitante alla costruzione degli edifici previsti dal Piano, potrà avvenire solo ad avvenuto



rilascio del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, ed è comunque subordinato all'esistenza (o all'impegno alla contemporanea esecuzione) delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano, secondo la tempistica indicata nel vigente Regolamento Edilizio.

In tal caso, la richiesta di abitabilità/agibilità è comunque condizionata alla completa realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazioni afferenti il lotto secondo quanto previsto dal vigente Regolamento edilizio ed assolvere a tutte le prescrizioni, azioni ed adempimenti di cui ai precedenti articoli.

4. Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul disegno planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi del singolo lotto, saranno possibili previa verifica istruttoria del competente settore e rilascio di apposita Variante al permesso di costruire. Modifiche che incidono sul dimensionamento e localizzazione degli standard, modifiche planivolumetriche, potranno essere prese in considerazione solo in funzione del miglioramento della qualità progettuale, previa approvazione con delibera consiliare così come attualmente dispone la normativa di Regolamento edilizio, che il Promotore, come sopra rappresentato, dichiara di ben conoscere ed accettare.

**ART. 10 Rapporti tra le ditte stipulanti ed i propri successo-**

**ri ed aventi causa**

Nel caso di alienazione delle aree lottizzate, i lottizzanti **dovranno trasmettere agli acquirenti** dei singoli lotti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione. La trasmissione dell'obbligo sarà menzionata negli atti di successiva compravendita sia per quanto riguarda i lotti oggetto di trasformazione urbanistica sia per le singole unità immobiliari che saranno edificate.

In questo caso i lottizzanti che stipulano la presente convenzione restano solidalmente responsabili nei confronti del Comune di PONSACCO di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore si impegna **a trascrivere per esteso le clausole relative** alle eventuali servitù.

#### **ART. 11 Sanzioni**

1. La violazione dell'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria regolarmente collaudate e funzionanti prima della dichiarazione di abitabilità o di ultimazione lavori del fabbricato afferente il lotto e comunque nel caso di effettiva utilizzazione delle unità immobiliari, comporta il pagamento di una penale a carico del Promotore/Attuatore e suoi aventi causa, di Euro cinquemila (5.000)/per ogni unità immobiliare ad uso residenziale ed Euro trenta (30)/mq. di SUL per altre destinazioni (artigianali, commerciali, ecc.), fatte salve le sanzioni penali ed amministrative in materia di agi-

bilità ed abitabilità dei medesimi.

2. In caso di inosservanza da parte della Ditta Lottizzante delle norme, tipologie, caratteristiche tecniche degli edifici, nonché degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge in materia edilizia urbanistica.

#### **ART. 12 Termine per l'attuazione del Piano**

Entro il **termine** di validità del Piano attuativo oggetto della presente convenzione fissato di comune accordo in **dieci anni** il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio interessato dallo stesso Piano ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico o di interesse generale.

#### **ART. 13 Autorizzazioni ai funzionari comunali**

Le parti danno atto che i funzionari comunali delegati alla cura e alla sottoscrizione della presente convenzione sono autorizzati ad apportare, per la stipula del presente atto, tutti quei perfezionamenti necessari al completamento di tutte le formalità per la stipula dello stesso, nel rispetto delle normative legislative vigenti.

#### **ART. 14 - Rimandi legislativi**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti e norme sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integra-

zioni ed alla normativa regionale urbanistica 10 Novembre 2014  
n. 65 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **ART. 15 - Trascrizione**

Il Promotore/Attuatore/Ditta Lottizzante dichiara espressamente di **rinunciare a qualunque eventuale diritto di iscrizione di ipoteca legale** che potesse competergli in dipendenza della presente convenzione ed all'uopo solleva il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che i terreni oggetto della presente convenzione, attualmente di proprietà della società "**GRUPPO IMMOBILIARE VALDERA S.R.L.**", sui quali vanno trascritti i vincoli convenzionali, sono quelli rappresentati al **CATASTO TERRENI** del Comune di **PONSACCO**, nel **foglio 5**, dalle particelle: **1058**, seminativo, classe 2, mq. 518, R.D. Euro 2,43, R.A. Euro 1,74; **1063**, seminativo, classe 2, mq. 778, R.D. Euro 3,66, R.A. Euro 2,61; **1065**, seminativo, classe 2, mq. 290, R.D. Euro 1,36, R.A. Euro 0,97; **1080**, seminativo arborato, classe 2, mq. 2.634, R.D. Euro 12,38, R.A. Euro 6,80; **1088**, seminativo, classe 2, mq. 345, R.D. Euro 1,62, R.A. Euro 1,16; **1090**, seminativo, classe 2, mq. 579, R.D. Euro 2,72, R.A. Euro 1,94; **1070**, seminativo, classe 2, mq. 37, R.D. Euro 0,17, R.A. Euro 0,12; **1073**, seminativo arborato, classe 2, mq. 90, R.D. Euro 0,42, R.A. Euro 0,23; **1074**, seminativo, classe 2, mq. 130, R.D. Euro 0,61, R.A. Euro 0,44; **1077**, semi-

nativo, classe 2, mq. 188, R.D. Euro 0,88, R.A. Euro 0,63;  
**1031**, seminativo, classe 2, mq. 1.955, R.D. Euro 9,19, R.A.  
Euro 6,56; **1033**, seminativo, classe 2, mq. 1.755, R.D. Euro  
8,25, R.A. Euro 5,89; **1035**, seminativo arborato, classe 2, mq.  
430, R.D. Euro 2,02, R.A. Euro 1,11; **488**, seminativo, classe  
2, mq. 45, R.D. Euro 0,21, R.A. Euro 0,15; e **489**, seminativo  
arborato, classe 2, mq. 10, R.D. Euro 0,05, R.A. Euro 0,03.

**ART. 16 Spese**

In dipendenza della presente convenzione le parti concordano  
che tutte le **spese** relative al presente atto, inerenti e con-  
seguenti, imposte e tasse presenti e future, fino alla comple-  
ta attuazione (bolli, copie, diritti di segreteria, ecc.),  
nessuna esclusa ed eccettuata, senza il diritto di rivalsa,  
**sono a totale carico dell'Attuatore** del progetto di Piano che,  
come sopra rappresentato, se le assume e chiede i benefici fi-  
scali previsti dalla legge.