

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI PONSACCO
(Provincia di Pisa)
REP. _____

**SCHEMA di CONVENZIONE URBANISTICA per l'ATTUAZIONE del PIANO _____ di
INIZIATIVA PRIVATA FINALIZZATO ALLA _____ UTOE
_____ LOC. _____ VIA/P.ZZA _____**

[Allegato alla D.C.C. di approvazione n. _____ del _____]

L'anno _____, addì _____ del mese di _____, in _____, avanti al sottoscritto
Dott. _____, Notaio in _____, iscritto nel Collegio del distretto notarile di
_____, senza l'assistenza di testimoni avendovi le parti, d'accordo, espressa-
mente rinunciato.

SONO PRESENTI

da una parte:

- _____ nato/a a _____ () il _____, domiciliato/a per
la carica in Ponsacco (PI) presso la sede comunale, il/la quale interviene e stipula il presente atto non in
proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del 3° Settore del Comune di Ponsacco, in rap-
presentanza del Comune di Ponsacco (Part. Iva: 00141490508) con i poteri conferiti con provvedimento del
Segretario Generale n. _____ del _____ di seguito denominato "**Comune**" o "**Amministrazione Co-
munale**"

dall'altra parte:

- _____ (in seguito denominato "**Soggetto Attuatore**"), entrambi di se-
guito denominati "**le Parti**".

Detti componenti delle cui identità personali e qualifica io Notaio sono certo mi richiedono di ricevere il
presente atto:

PREMESSO CHE

- 1) **RIFERIMENTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI, LORO DATA APPROVAZIONE E
PUBBLICAZIONE SUL BURT;**
- 2) **RIFERIMENTO ALLA DISCIPLINA DELL'AREA INTERESSATA;**

3) le aree comprese nel suddetto comparto edificatorio sono identificate al C.T. e/o al N.C.E.U. del Comune di Ponsacco come segue:

ENTE	FOGLIO	PART.	SUB.	RENDITA	REDDITO (D/A)	CONSISTENZA	PROPRIETÀ

(*solo una porzione di tali particelle catastali ricade all'interno del comparto – SE RICORRE IL CASO)

4) in data _____ prot.gen. _____ e successive integrazioni (SE PRESENTI) il “*Soggetto Attuatore*”, ha presentato il Piano _____ (di seguito denominato *Piano*) definito _____ afferente il suddetto Comparto _____ della UTOE _____, in conformità alla relativa scheda norma del RU;

5) nel perimetro del suddetto *Piano* ricadono gli immobili distinti al Catasto Terreni e/o al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel foglio n. ____ mapp. _____ (*porzioni di tali particelle) per una superficie nominale di mq _____, (oltre ad aree esterne al perimetro del comparto) di proprietà del *Soggetto Attuatore* _____;

6) gli immobili distinti al Catasto Terreni e/o al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel foglio n. ____ mapp. _____ risultano pervenuti in proprietà al *Soggetto Attuatore* con i seguenti atti:
- _____ (RIPORTARE TUTTI GLI ATTI DI PROVENIENZA AL FINE DI VERIFICARE LA PROPRIETA’);

7) il *Soggetto Attuatore* ha pertanto titolo a presentare al Comune di Ponsacco la proposta di Piano _____;

INSERIRE I SEGUENTI PUNTI SOLO NEL CASO DI ADESIONE AL CONSORZIO

8) nel perimetro del *Piano* rientrano, altresì, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati e/o Terreni del Comune di Ponsacco nel Foglio ____ mapp. _____ (superficie di mq _____), che risulta rappresentare lo 0,1 % delle proprietà private incluse nel perimetro del Piano, non di proprietà del *Soggetto Attuatore*; (NEL CASO DI PRESENZA DI ALTRI PROPRIETARI)

9) ai sensi dell’art.108, comma 1 della L.R.T. n. 65/2014 e ss.mm.ii, prima della presentazione del *Piano*, il proprietario della suddetta area, (INDICARE PROPRIETARIO) è stato invitato dal *Soggetto Attuatore* a partecipare all’attuazione del *Piano*, aderendo al Consorzio di lottizzazione, con comunicazione del _____ prot.gen. _____ e ricevendo come risposta _____; tale comunicazione viene allegata alla presente *Convenzione*;

10) il *Comune*, ai sensi dell’art.108 comma 1 della L.R.T. n. 65/2014 e ss.mm.ii, con nota prot. gen. _____ del _____, ha tempestivamente informato il Sig. (INDICARE PROPRIETARIO) quale proprietario non aderente al Consorzio, della presentazione della proposta ai fini dell’eventuale sottoscrizione della

medesima previa adesione al Consorzio;

- 11) a seguito della suddetta comunicazione il Sig. **(INDICARE PROPRIETARIO)**, proprietario delle aree incluse nel perimetro del Piano ed identificate al NCEU del Comune di Ponsacco, Foglio ____ mapp. ____ non ha fornito riscontro, nei termini assegnati, in merito alla propria volontà di voler/non voler aderire al costituendo Consorzio;

INSERIRE I SEGUENTI PUNTI SOLO NEL CASO DI MANCATA ADESIONE AL CONSORZIO

- 12) il Comune , di conseguenza, stante la mancata adesione dei sopraindicati proprietari al Consorzio:

- successivamente alla pubblicazione sul BURT, Parte II n. ____ del _____, dell'avviso che dà atto dell'efficacia del Piano, ai sensi dell'art.111 comma 5 della LR 65/2014 e ss.mm.ii, con propria comunicazione prot. n. ____ del _____, ai sensi dell'art. 108 comma 2 della L.R.T. n. 65/2014 e ss.mm.ii, ha invitato **(INDICARE PROPRIETARIO)** a dare attuazione alle indicazioni del Piano mediante l'adesione al costituendo Consorzio ed alla Convenzione assegnando un termine ultimo di 60 (sessanta) giorni;
- essendo inutilmente decorso il suddetto termine il Comune ha proceduto, con nota prot. n. ____ del _____, a diffidare i proprietari non aderenti al costituendo Consorzio assegnando un ulteriore termine di 30 (trenta) giorni; il procedimento si conclude entro il termine di 180 (centottanta) giorni dall'approvazione del Piano.
- essendo decorso senza esito anche quest'ultimo termine, gli immobili di proprietà **(INDICARE PROPRIETARIO)**, che non ha sottoscritto la Convenzione aderito al costituendo Consorzio, rientrano tra i beni soggetti all'espropriazione, di cui all'articolo 107 comma 2 della L.R.T. n. 65/2014 e ss.mm.ii, e pertanto a tal fine il Comune assumerà l'onere amministrativo del relativo procedimento espropriativo mentre tutti gli oneri economici relativi, nessuno escluso, saranno a carico del Soggetto Attuatore che, con la sottoscrizione del presente atto, li assume;

- 13) la proposta di Piano di _____, presentata dal **Soggetto Attuatore**, prevede la realizzazione, **in conformità con la citata scheda-norma (SE PRESENTE)**, di _____ ai sensi dell'art. ____ delle NTA del vigente RU. *Una quota, pari ad almeno il 10% della superficie utile lorda residenziale sarà destinata all'Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.); (SE PREVISTO DAL RU)*

- 14) in sintesi l'intervento prevede le seguenti destinazioni e superfici utili lorde calcolate ai sensi del DPGR 39/R:

Destinazione	Superficie (mq)
Totale	

- 15) la proposta di Piano prevede altresì la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione interne al comparto, di cui al successivo art. ____, nonché di quelle esterne al comparto (**SE PREVISTE**), di cui al successivo art. _____, così come descritte negli elaborati costituenti il **Piano** stesso e di seguito elencati al punto _____;
- 16) sull'area oggetto dell'intervento gravano/non gravano vincoli e/o tutele ambientali, paesaggistici, storico-architettonici, cimiteriali ai sensi dell'art. ___ delle NTA del RU;
- 17) sono stati acquisiti sia i Pareri degli Enti preposti ai servizi a rete, pareri che comportano/non comportano alcuna limitazione rispetto alle “prescrizioni ambientali e particolari” riportate nella scheda-norma, sia il Parere (**RIPORTARE ESITO PARERE**), rilasciato da _____ in data _____, relativo a _____;
- 18) per le verifiche relative alla fattibilità geologica, idraulica e sismica il Piano risulta conforme/ non conforme alle prescrizioni di dettaglio della scheda-norma e, in data ____ prot. _____, è stato effettuato il Deposito presso l'ufficio del Genio Civile competente per territorio; la documentazione depositata è stata iscritta nel registro depositi n. ____ in data _____ e, come comunicato con nota dell'ufficio competente in data _____ prot. gen. _____, è / non è rientrata nel sorteggio previsto dalla vigente normativa;
- 19) il suddetto **Piano**, a seguito dell'istruttoria effettuata dai Servizi competenti del III° Settore, è risultato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente nel Comune di Ponsacco sia per la parte afferente alle opere di urbanizzazione sia per gli interventi edificatori;
- 20) il **Piano**, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, ha concluso il proprio iter con la pubblicazione, sul BURT Parte II n. ___ del _____, dell'avviso che dà atto della sua efficacia ai sensi dell'art.111 comma 5 della LR 65/2014 e ss.mm.ii;
- 21) il **Piano**, pertanto, ai sensi dell'art. 111 comma 5 “*Approvazione dei Piani Attuativi*” e dell'art. _____ (**INDICARE ARTICOLO RIFERIMENTO IN BASE ALLA TIPOLOGIA DI PIANO ATTUATIVO**) della LRT n. 65/2014 e ss.mm.ii, ha acquistato efficacia dal giorno _____;
- 22) il **Piano** è costituito dai seguenti elaborati allegati alla DCC n. _____ del _____:

a) Progetto Architettonico

Elaborati di testo

- Richiesta Piano di Recupero
- Attestazione dei pagamenti
- NTA Norme tecniche d'attuazione
- Schema di convenzione
- DA Dichiarazione di Asseveramento
- EZ 01 Inquadramento generale del piano
- RZ 01 Relazione generale

- RZ 02 Documentazione fotografica
- RZ 03 Dichiarazioni ai sensi del DPR 445/2000
- RZ 04 Dichiarazione di provenienza della proprietà ed atti notarili
- RZ 05 Fascicolo adesione piano altra proprietà
- RZ 06 Relazione ed indagini fattibilità geologica ed idraulica
- RZ 07 Relazione invarianza idraulica
- RZ 08 Valutazione previsionale di clima acustico
- RZ 09 Relazione ambientale ai sensi del Titolo IV delle NTA del RU;
- RZ 10 Disciplina tecnica per il recupero degli immobili (IN CASO DI PIANO DI RECUPERO)
- RZ 11 Indagine ambientale
- RZ 12 Deposito Genio civile

Elaborati grafici

- EA 01 Calcolo Superficie Territoriale e Rilievo Strumentale
- EA 02 Piano Terra – Stato Attuale
- EA 03 Piano Primo – Stato Attuale
- EA 04 Pianta delle Coperture – Stato Attuale
- EA 05 Sezioni Ambientali – Stato Attuale
- EP 01 Planimetria generale – Stato Progetto
- EP 01bis Sezioni Ambientali – Stato Progetto
- EP 02 Individuazione UMI, aree pubbliche e private, distanze
- EP 02bis Individuazione standard
- EP 03 Percorsi e dotazioni
- EP 04 Tipologie edilizie residenziali
- EP 04bis Edilizia Residenziale Sociale (SE PREVISTA)
- EP 04ter Edilizia sostenibile (SE PREVISTA)
- EP 05 Progetto recupero (IN CASO DI PIANO DI RECUPERO)
- EP 06 Tipologie edilizie (NEL CASO DI ALTRE TIPOLOGIE DESTINAZIONI)
- EP 07 Permeabilità
- EP 08 Progetto del verde
- EP 09 Verifiche Urbanistiche
- EP 10 Render
- EP 11 Piano particellare di esproprio (SE NECESSARIO)

b) Progetto Opere Urbanizzazione:

Elaborati di testo e grafici

- EU 01 Relazione sulle opere di urbanizzazione
- EU 02 Individuazione OOUU Primaria e Secondaria

- EU 03 Cronoprogramma
- EU 04 Fascicolo Pareri Enti
- EU 05 Stima delle opere a scomputo
- EU 06 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria interne al comparto
- EU 07 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto
- EU 08 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria interne al comparto
- EU 09 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria esterne al comparto
- EU 10 Elenco prezzi Opere di Urbanizzazione Primaria
- EU 11 Elenco prezzi opere urbanizzazione secondaria
- EU 12 Allegato 1 al CME
- EU 13 Allegato 2 al CME
- EU 14 Allegato 3 al CME
- EU 15 Relazione e piano di manutenzione del verde
- EU 16 Progetto del verde
- EU 17 Irrigazione
- EU 18 Rete adduzione idrica
- EU 19 Rete fognaria acque bianche
- EU 20 Rete fognaria acque nere
- EU 21 Rete fognaria acque bianche-Profilo
- EU 22 Rete fognaria acque nere-Profilo
- EU 23 Rete illuminazione pubblica
- EU 24 Verifica illuminotecnica
- EU 25 Rete ENEL
- EU 26 Rete TELECOM
- EU 27 Rete distribuzione gas
- EU 28 Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti
- EU 29 Viabilità e sezioni stradali
- EU 30 Superamento delle barriere architettoniche e arredo urbano
- EU 31 Analisi Prezzi
- EU 32 Relazione sovrastruttura stradale
- Parere Servizio Lavori Pubblici
- Parere Servizio Ambiente (SE NECESSARIO)
- Determinazione Servizio Ambiente n. _____ (SE NECESSARIO)
- Relazione Responsabile del Procedimento
- Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione (SE NECESSARIO)
- Parere di regolarità tecnica
- Parere di regolarità contabile

Tutto ciò premesso, e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, le **Parti** convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Oggetto della Convenzione

1. La presente **Convenzione** ha per oggetto l'attuazione del **Piano**, denominato _____, redatto in conformità all'art. 109 "Contenuto dei Piani Attuativi" ed all'art. _____ (INDICARE ARTICOLO IN BASE ALLA TIPOLOGIA DI PIANO) della LRT n. 65/2014 e ss.mm.ii, all'art. _____ delle NTA del RU, agli strumenti della pianificazione territoriale vigenti nel Comune di Ponsacco, agli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata nonché alla normativa nazionale e regionale ed ai piani di settore.
2. Il **Piano** riguarda:
 - a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al comparto, necessarie al rispetto delle dotazioni minime di spazi pubblici e standards urbanistici prescritte dalle vigenti disposizioni normative in materia e dalla scheda-norma _____ del RU (SE ESISTENTE);
 - b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esterne al comparto (SE PREVISTE);
3. La presente **Convenzione** ha altresì per oggetto:
 - a) la realizzazione, sulle aree di proprietà del **Soggetto Attuatore** interne al comparto, con superficie pari a mq _____, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria il tutto come meglio evidenziato e dettagliato negli elaborati costituenti il **Piano** elencati al punto 22) delle Premesse;
 - b) la realizzazione, sulle aree di proprietà del **Soggetto Attuatore** identificate al C.T. del Comune di Ponsacco dai mapp. _____ (*porzioni di tali particelle) del foglio _____, per presunti mq _____, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esterne (SE PREVISTE) al comparto (ELENCARE LE OPERE), il tutto come meglio evidenziato e dettagliato negli elaborati costituenti il **Piano** elencati al punto 22) delle Premesse. Si intende che il bene sarà ceduto costituito dal terreno e dalle opere di urbanizzazione realizzate e collaudate;
 - c) la cessione delle aree su cui sono realizzate le opere di urbanizzazione individuate nello schema planimetrico allegato al **Piano**, elaborato EU 02, individuate con apposito retino. Tale cessione dovrà avvenire entro 120 (centoventi) giorni dal collaudo delle opere di urbanizzazione, effettuato secondo le modalità di cui all'art. 9 che segue;
 - d) la regolamentazione dei rapporti tra le **Parti** in ordine al procedimento espropriativo necessario per acquisire le aree di proprietà del soggetto che non ha aderito al costituendo Consorzio, promosso dal **Soggetto Attuatore** del **Piano** in oggetto.(IN CASO DI CONSORZIO)
4. Il **Comune ed il Soggetto Attuatore**, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati costituenti il **Piano**, come individuati ed elencati al punto n. 22) delle Premesse, quali atti pubblici allegati alla deliberazione

di Consiglio Comunale n. _____ del _____ e depositati negli originali del Comune di Ponsacco, risultano individuabili univocamente e inequivocabilmente e, per tale motivo, non vengono allegati materialmente al presente atto.

5. Il Piano si avvale delle premialità edilizie previste dagli artt. _____ delle NTA del RU che sono in particolare finalizzate alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, anche attraverso interventi di edilizia sostenibile. **(SE PREVISTE DAL RU)**

Art.2

Modalità di attuazione del Piano

1. La trasformazione urbanistico-edilizia degli immobili, descritti in Premessa, avverrà attraverso la presentazione, da parte del **Soggetto Attuatore**, di uno o più titoli abilitativi in base al COMPARTO EDIFICATORIO/ UMI **(SE PREVISTE IN CASO DI PIANO DI RECUPERO)** e ai fabbricati previsti, individuati negli elaborati tecnici allegati al **Piano** approvato, in cui si articola l'intervento, anche in successione temporale l'una rispetto all'altra, ai sensi dell'art.109 comma 3) della LRT n. 65/2014 e ss.mm.ii, fermo restando il Cronoprogramma delle opere di urbanizzazione, allegato alla presente Convenzione; tali titoli abilitativi saranno rilasciati in conformità sia al **Piano** approvato sia alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente **Convenzione**.
2. Fermo restando la conformità alla disciplina della scheda-norma, nonché ai parametri urbanistici ed alle NTA del Piano approvato, potranno essere apportate lievi modifiche all'edificato interno a ciascun COMPARTO EDIFICATORIO/ UMI **(SE PREVISTE IN CASO DI PIANO DI RECUPERO)**, sempre nel rispetto della Superficie Fondiaria e degli elementi prescrittivi individuati negli elaborati approvati, citati all'art. _____ delle NTA del Piano, nonché differenti soluzioni che non rientrino tra le disposizioni dell'art.112 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. nonché variazioni alla distribuzione delle diverse tipologie dell'edificato senza che ciò costituisca variante al Piano approvato.

Art.3

Obblighi generali e disposizioni preliminari

1. Il **Soggetto Attuatore** assume gli oneri e gli obblighi che seguono consapevole che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestati con appositi atti deliberativi o certificativi o collaudi da parte del Comune, ai sensi della presente Convenzione.
2. Sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma precedente:
 - gli obblighi assunti dal **Soggetto Attuatore** si trasferiscono anche ai suoi aventi causa e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita che non hanno efficacia

nei confronti del Comune di Ponsacco e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo;

- il **Soggetto Attuatore** rimane pertanto obbligato in solido, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al primo comma;
- la responsabilità del **Soggetto Attuatore** e le garanzie da esso già prestate non vengono meno e non possono essere estinte fino a quando i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, le abbiano sostituite con nuove identiche garanzie.

3. Il **Soggetto Attuatore** si obbliga in particolare:

a) ad eseguire gli interventi in conformità al **Piano** approvato nel rispetto della scheda-norma _____, assolvendo puntualmente sia alle “prescrizioni particolari” della stessa, sia alle previsioni in materia ambientale finalizzate alla tutela delle risorse essenziali coinvolte, secondo i principi di cui alla LR n. 65/2014 e ss.mm.ii. ed agli strumenti della pianificazione territoriale;

b) a realizzare le opere di *urbanizzazione interne*, di cui all'art._____, nonché quelle *esterne* al comparto (**SE PREVISTE**) di cui all'art._____, così come rappresentate negli elaborati di progetto con le prescrizioni indicate nei pareri degli Enti erogatori dei servizi e nel Parere del Responsabile del V° Settore-Servizio LL.PP. del Comune di Ponsacco relativo al progetto definitivo/esecutivo nonché con le tempistiche e modalità indicate nell'art.6 del presente atto;

c) a garantire, per tutte le diverse fasi previste nel Cronoprogramma, sino alla completa realizzazione e collaudo, il traffico veicolare su via di _____-_ rispettando quanto previsto all'art._____ delle NTA del **Piano**.

4. La sottoscrizione della presente **Convenzione** costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti dell' **Amministrazione Comunale** allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

5. Con la sottoscrizione della presente **Convenzione**, da parte del _____ quale _____ promotore del Piano, quest'ultimo assume direttamente, nei confronti del Comune di Ponsacco, tutti gli obblighi e gli impegni gravanti sul **Soggetto Attuatore** per effetto della presente Convenzione.

Art. 4

Dati progettuali e conformità alla scheda-norma _____

1. L'attuazione del **Piano**, secondo quanto indicato nei relativi elaborati, prevede la conformità alla scheda-norma del vigente RU nella quale sono riportati i seguenti dati e le seguenti prescrizioni:

- _____;

2. I dati progettuali del **Piano** approvato sono i seguenti:

	Superficie (mq)
--	-----------------

Superficie Territoriale in proprietà del <i>Soggetto Attuatore</i> :	
Superficie Territoriale in proprietà di altri soggetti non aderenti al Consorzio (SE RICORRE IL CASO)	
Superficie Territoriale indicata in scheda norma (SE ESISTENTE)	
Superficie Fondiaria	
Rapporto di Copertura	
H max	
Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva SPECIFICARE LE SUL PARZIALI DELLE AREE DESTINAZIONI	
Dotazione Standard Urbanistici complessivi: a) Aree a verde pubblico di progetto b) Aree per parcheggi di progetto	

IL SUCCESSIVO ARTICOLO DEVE ESSERE RIPORTATO SOLO NEL CASO DI AREE DI ALTRE PROPRIETA'

Art. ____

Procedure espropriative per l'attuazione del Piano

1. Una piccola parte delle aree interessate dagli interventi edilizi privati, e precisamente quella individuata al CT del Comune di Ponsacco nel Foglio __mapp.____ (per una superficie di ____ mq), rappresentata nell'elaborato grafico _____ allegato al *Piano*, non è nella proprietà del *Soggetto Attuatore* e, quindi, dovrà essere preventivamente acquisita tramite procedura espropriativa da parte dell'Amministrazione Comunale in forza dell'art. 108 comma 3 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii.
2. Il Comune con l'adozione e la successiva efficacia, ai sensi dell'art.111 comma 5 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. del *Piano*, ha di fatto imposto il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree appartenenti al *Piano* stesso, con effetto di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza, ai sensi dell'art. 107 L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii, del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii. nonché della LR 47/2016, di tutte le opere dal medesimo previste.
3. Il *Soggetto Attuatore* dovrà a tal fine predisporre il progetto tecnico economico definitivo delle opere in questione, tutte da sostenere da parte del *Soggetto Attuatore* senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti dell'*Amministrazione Comunale*, da presentare quantomeno contestualmente all'istanza del relativo titolo abilitativo Permesso di Costruire.
4. Il progetto tecnico economico definitivo con tutti gli elaborati costitutivi dovrà ottenere il visto di conformità da parte del competente Ufficio Patrimonio del Comune di Ponsacco.
5. Il Comune s'impegna ad attivare la procedura espropriativa, finalizzata all'acquisizione delle aree, come individuate nel Piano Particellare di esproprio (elaborato EP 11), ed a metterle a disposizione del *Soggetto*

Attuatore dopo l'emissione del relativo decreto di esproprio e l'immissione in possesso delle aree da parte del Comune di Ponsacco stesso.

6. I costi di acquisizione delle aree sono a completo carico del **Soggetto Attuatore** che si impegna a sostenere tutte le spese necessarie, relative sia alle indennità di esproprio sia all'eventuale occupazione temporanea e all'eventuale reiterazione dei vincoli urbanistici, nonché le spese relative a prestazioni tecniche, legali e notarili e per oneri fiscali (spese di registrazione, trascrizione, volturazione catastale ecc.) e quant'altro eventualmente necessario per completare l'acquisizione delle aree.

7. A tal fine, la sottoscrizione del presente atto costituisce impegno, per il **Soggetto Attuatore**, a sostenere tutte le suddette spese, nessuna esclusa, comunque definite anche a seguito di contenzioso.

8. Il **Soggetto Attuatore** s'impegna altresì a intervenire volontariamente nelle eventuali cause di determinazione delle indennità di espropriazione intentate dai proprietari espropriandi, consapevole che il suo mancato intervento sarà considerato come comportamento contrario alla buona fede.

9. In ogni caso il **Soggetto Attuatore** accetterà incondizionatamente le determinazioni delle indennità di esproprio risultanti, comunque quantificate dai competenti Uffici comunali, anche in disaccordo con la Commissione Provinciale Espropri, e/o a seguito di procedure ex art. 21 del D.P.R. n. 327/2001 e ss. mm. e ii., nonché da sentenze, ancorché non passate in giudicato, o da transazione stipulata tra Comune e proprietari espropriandi.

10. Nel corso della procedura espropriativa il **Comune** consentirà al **Soggetto Attuatore** di intervenire su osservazioni delle ditte espropriande o su ipotesi di transazioni, a soli fini consultivi, restando inteso che la statuizione definitiva circa le indennità da offrire sarà di esclusiva competenza del Responsabile del Servizio competente in materia sentito il Responsabile del Procedimento espropriativo qualora diverso.

11. Il **Soggetto Attuatore**, con la sottoscrizione della presente **Convenzione**, s'impegna a versare entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta scritta del **Comune**, all'avvio della procedura espropriativa, l'importo corrispondente al valore delle indennità provvisorie come determinate dal competente ufficio comunale, comprensive della maggiorazione prevista per il caso di accettazione delle medesime indennità da parte dei soggetti espropriandi, nonché delle somme necessarie per le relative spese accessorie e per gli oneri fiscali.

12. Il **Soggetto Attuatore** s'impegna, inoltre, a corrispondere entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta scritta del **Comune** le eventuali maggiori somme, rispetto al suddetto importo, derivanti dalla rideterminazione e/o aggiornamento delle indennità da parte del **Comune**, dalla determinazione delle indennità definitive o come risultanti da transazione o sentenza, oltre che dalle ulteriori relative spese tecniche, notarili e/o di altra natura comunque necessarie per consentire al **Comune** la corretta applicazione della procedura di cui al D.P.R. n. 327/2001 e ss. mm. e ii.

13. Il **Comune ed il Soggetto Attuatore** si impegnano, una volta conclusa la procedura espropriativa delle aree di cui al presente articolo, a stipulare entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di trascrizione del decreto di esproprio, un apposito atto integrativo alla presente **Convenzione** per consentire la trascrizione degli obblighi reciprocamente assunti con il presente atto anche sulle aree acquisite mediante procedura espropriativa. Le spese accessorie, tecniche, notarili e oneri fiscali (spese di registrazione, trascrizione, volturazione catastale ed altre eventualmente necessarie) di tale atto saranno interamente a carico del **Soggetto**

Attuatore.

14. Il rilascio del titolo abilitativo necessario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto è subordinato alla sottoscrizione dell'atto integrativo di cui al comma precedente.

IL SUCCESSIVO ARTICOLO DEVE ESSERE RIPORTATO SOLO NEL CASO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE SE PREVISTA

Art. _____

Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

1. In conformità con l'art. _____ delle NTA del RU vigente e con la scheda-norma _____, contenuta NEL RU, il ***Soggetto Attuatore*** si obbliga a realizzare sulle aree di sua proprietà, e a propria cura e spese, contemporaneamente alla realizzazione dell'edilizia residenziale a libero mercato, una quota di E.R.S. pari a _____ mq di SUL, corrispondente a n. _____ unità immobiliari, aventi ognuna una SUA pari a mq _____ individuate nell'elaborato progettuale denominato *EP 04bis*.
2. Con la sottoscrizione della presente Convenzione il ***Soggetto Attuatore*** si impegna, unilateralmente ed irrevocabilmente per sé ed i propri aventi causa, a cedere gratuitamente all'***Amministrazione Comunale*** le suddette unità immobiliari destinate ad E.R.S., come individuate nell'elaborato progettuale denominato *EP 04bis*, pari a _____mq di SUL e SUA pari a mq _____, corrispondenti ad almeno il _____% della SUL residenziale realizzata.
3. La tipologia degli alloggi, ed in particolare la loro SUA, è conforme alle caratteristiche dimensionali richiamate all'art. _____ delle NTA del RU.
4. Il valore di realizzazione dell'immobile destinato ad ERS, calcolato sulla base del prezzario regionale delle OO.PP., sarà scomputato dalle opere di urbanizzazione secondaria e sarà garantito dalla relativa polizza fidejussoria a norma dell'art.17 che segue.

Art. 5

Dotazione di standard e opere di urbanizzazione

primaria e secondaria interne al comparto

- Obblighi del Soggetto Attuatore -

1. La dotazione minima di spazi pubblici e standards urbanistici, come individuati dalla scheda-norma _____ nella misura minima del _____% della Superficie Territoriale, sono individuati negli elaborati del Piano nella quantità pari a mq _____, maggiore della quantità minima richiesta dal DM n.1444/1968, pari a mq _____:

Opere Urbanizzazione Primaria	Superficie (mq)
Superficie Territoriale	
Dotazione minima richiesta per Parcheggi	
Dotazione minima richiesta per Verde Pubblico	
Standards a Parcheggi di progetto	
Standards a Verde Pubblico di progetto	
Opere Urbanizzazione Secondaria	

2. Le opere di urbanizzazione in progetto riguardano _____ (**DESCRIZIONE**).
3. Gli elaborati grafico-documentali relativi alle opere di urbanizzazione ed allegati al *Piano approvato*:
- sono redatti ai sensi dell'art.33 del DPR 207/2010;
 - sono stati sottoposti al Parere del Responsabile del 5° Settore – Lavori Pubblici rilasciato in data _____ prot.int. _____ il cui esito è _____;
4. Il *Soggetto Attuatore* si obbliga, per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo:
- a) **ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione** previste dal *Piano*, insistenti sulle aree descritte alla successiva lettera “b”, interne al comparto di cui alla presente Convenzione, complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché complete di una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale e ogni qualsiasi altra opera necessaria a consegnare i lavori a perfetta regola d'arte.
- Le opere, rappresentate negli elaborati da EU 01 a EU 32 del *Piano*, consistono in: (**ELENCARE**)
- parcheggi;
 - reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica ecc.);
 - rete stradale;
 - verde di quartiere e di connessione con gli spazi aperti extraurbani (urbanizzazione secondaria);

- b) **a cedere** a titolo gratuito e con le modalità e tempistiche previste dall'atto convenzionale, al Comune, **le aree** su cui insistono le opere di urbanizzazione non già di proprietà comunale, libere da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, previo, ove necessario per individuare le aree urbanizzate, Tipo di Frazionamento catastale da predisporre a cura e spese del Soggetto Attuatore, aree di superficie complessiva minima di mq _____, salvo aggiustamenti conseguenti a frazionamento catastale, come meglio evidenziate nell'elaborato EP 02 facente parte integrante del Piano;
- c) **a rispettare**, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la normativa vigente in materia di opere pubbliche e segnatamente l'art. 36, c. 3 e 4, e l'art. 80 del D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii;
- d) **a cedere** al **Comune**, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo previsto dalle vigenti leggi con le modalità e tempistiche previste dall'atto convenzionale, **le opere di urbanizzazione** realizzate, descritte alla precedente lettera "a" limitatamente a quelle su aree previste in cessione all'**Amministrazione Comunale** o da espropriare in favore della stessa o già di proprietà comunale;
- e) **a presentare**, in sede di richiesta di titolo abilitativo, il progetto tecnico economico esecutivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del **Piano** allegati alla D.C.C. n. ____ del _____, e a realizzare tali opere secondo il progetto, approvato da parte del competente Servizio del Comune di Ponsacco, nel rispetto della legislazione e della normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché degli specifici disciplinari e regolamenti vigenti e delle indicazioni che forniranno i Servizi comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- f) **ad osservare** e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
- g) **ad eseguire** a cura del **Comune** a totale spese del **Soggetto Attuatore** i necessari collaudi tecnici ed a presentare ai competenti Uffici comunali tutti i documenti e le certificazioni necessarie all'ottenimento della verifica di conformità delle opere ed alla successiva cessione gratuita e asservimento all'uso pubblico delle relative aree di sedime, secondo quanto previsto dai successivi artt. 9 e 10;
- h) **a versare** al **Comune**, all'atto del ritiro dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi previsti nei vari COMPARTI EDIFICATORI/ UMI **(NEL CASO DI PIANO DI RECUPERO)**, con le modalità ed i tempi da questi previsti:
- il saldo derivante dalla differenza tra il contributo, di cui all'art. 184 della LR 65/2014 e ss.mm.ii, commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria (e secondaria quando previsto) e l'importo massimo scomputabile delle opere di urbanizzazione poste a carico del **Soggetto Attuatore** ed elencate alla precedente lettera "a", limitatamente a quelle previste in cessione all'**Amministrazione Comunale**;
 - il saldo di cui sopra sarà corrisposto in un'unica soluzione al momento del ritiro del titolo abilitativo relativo ai COMPARTI EDIFICATORI/ UMI **(NEL CASO DI PIANO DI**

RECUPERO), realizzate fino a concorrenza, corrisposto per quote in proporzione all'entità e alla tipologia della volumetria autorizzata. La corresponsione del saldo sarà versata contestualmente al ritiro dei titoli abilitativi e, comunque, entro il termine di validità della presente Convenzione, con le rateazioni attualmente previste dalla legge;

- il contributo di cui all'art. 184 della LR 65/2014 e ss.mm.ii, commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria;
- il contributo di cui all'art. 185 della LR 65/2014 e ss.mm.ii, commisurato al costo di costruzione;

I contributi che precedono saranno determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi;

- i) **a versare** all'Amministrazione Comunale il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, a seguito di collaudo positivo, sia inferiore all'importo scomputato.

5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione delle aree e delle opere nonché i contributi da versare al **Comune**, di cui al presente articolo, sono assorbenti di quanto previsto al 1° e 2° punto del 5° comma dell'art. 28 della L. 17.8.1942, n.1150 e dell'art. 115 della LR 65/2014 e ss.mm.ii,

6. Il **Soggetto Attuatore** si impegna a cedere le aree e le opere costituenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne ed esterne al comparto entro 120 (centoventi) giorni dal collaudo delle stesse opere di urbanizzazione realizzate.

ARTICOLO DA INSERIRE SOLO NEL CASO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO

Art. _____

Opere di urbanizzazione esterne al comparto e obblighi del Soggetto Attuatore

1. Il **Soggetto Attuatore** si obbliga ad assumere a proprio carico tutte le spese relative alla realizzazione, a perfetta regola d'arte, delle opere di urbanizzazione esterne al comparto, complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché complete di una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale e ogni qualsiasi altra opera necessaria a consegnare i lavori a perfetta regola d'arte.
2. Tali opere sono rappresentate nelle tavole da EU 01 a EU 32 allegata al **Piano** approvato, insistenti sulle aree individuate al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco al Foglio ___ mapp. ___ per un totale di mq _____ di proprietà del **Soggetto Attuatore**.

3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare fuori comparto consistono:
 - a) _____;
4. Il **Soggetto Attuatore**, con il presente atto, cede la proprietà di detto sedime al Comune che, al contempo, autorizza il Soggetto Attuatore ad eseguire dette opere su area comunale fatto salvo l'ottenimento dei titoli abilitativi, previsti dal Capo II della LR 65/2014 e ss.mm.ii, con le modalità e tempistiche previste al successivo art. _____; il Soggetto Attuatore si impegna all'esecuzione degli interventi sopra descritti adottando tutte le misure atte a garantire l'incolumità pubblica e garantendo il totale ripristino a regola d'arte delle opere manomesse.
5. Il valore economico di tali lavori è concordato tra le **Parti** secondo le modalità utilizzate per la determinazione delle perizie di stima e dei computi metrici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto previsto all'art. _____ e concorre allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto all'art. _____;

Art. 6

Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Il **Soggetto Attuatore** si obbliga ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione, interne ed esterne al comparto, descritte al precedente art.5 e rappresentate negli elaborati grafici allegati al **Piano** approvato.
2. Le opere dovranno essere eseguite conformemente al progetto definitivo/esecutivo sottoposto a Parere del Responsabile del V° Settore- Servizio LL.PP. del Comune di Ponsacco.
3. I tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione sono espressamente previsti nel "Cronoprogramma", approvato dall'**Amministrazione Comunale** ed allegato al presente atto, ed avvenire per fasi distinte e collaudabili separatamente, comprese le opere esterne al comparto (**SE PREVISTE**), in relazione ai COMPARTI EDIFICATORI/ UMI (**NEL CASO DI PIANO DI RECUPERO**).
4. A garanzia e tutela della corretta realizzazione dell'intervento, per un importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultante dal **CME** approvato, il **Soggetto Attuatore** presta al **Comune** apposita garanzia fidejussoria con le modalità e prescrizioni riportate nel successivo **art. 12**.
5. Il collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate consentirà:
 - lo svincolo della/e polizza/r fidejussoria/e relativa/e alla realizzazione delle opere interne di urbanizzazione primaria e secondaria ed alle opere esterne di urbanizzazione primaria e secondaria (**SE PREVISTE**);
 - la cessione delle opere realizzate e delle aree su cui sono realizzate;
 - il deposito dell'agibilità del primo edificio realizzato.
6. Il **Soggetto Attuatore** si impegna ad eseguire e collaudare tutte le opere di urbanizzazione previste nel **Piano** approvato entro i termini previsti dalla presente **Convenzione**.
7. Il **Soggetto Attuatore** si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione, previste nel presente atto, entro il termine di validità di ogni singolo titolo abilitativo.

8. Tra le **Parti** resta inteso che le opere di urbanizzazione si intendono complete e funzionanti nel rispetto delle normative di settore, di buona tecnica e regola d'arte indipendentemente dalla descrizione sommaria riportata sul **CME** e nel più assoluto rispetto di quanto previsto nel **Piano** approvato.
9. Il **Soggetto Attuatore** assume, a proprio totale carico, gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento alla rete delle infrastrutture, dei servizi e sottoservizi, senza aver nulla a pretendere per eventuali ulteriori opere necessarie a permettere l'edificazione di ulteriori trasformazioni limitrofe non disciplinate nella presente **Convenzione**.
10. Le opere inerenti al ciclo delle acque e dell'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere dovranno essere conformi alle disposizioni di cui alla Parte III Sezione II del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche ed integrazioni nonché delle altre norme da esso richiamate ed alla LR 31 maggio 2006, n. 20 e ss. mm. ii.
11. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in piena conformità alla normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
12. Il **Soggetto Attuatore** assume, a proprio carico, ogni obbligo e compito derivante dalle disposizioni del D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e si obbliga a produrre la relativa documentazione agli enti competenti assumendo altresì a proprio carico tutti gli obblighi derivanti dalle disposizioni previste all'art. 36, commi 3 e 4 del D.lgs. n. 50/2016.
13. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione dovranno essere soggetti qualificati ai sensi del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e ss.mm.ii.
14. Il **Direttore dei Lavori** dovrà provvedere alla tenuta della contabilità dei lavori che, unitamente a tutta la documentazione tecnica, dovrà trasmettere al collaudatore nominato, ai sensi della vigente normativa dall'**Amministrazione Comunale**, per gli adempimenti di competenza.
15. I prezzi, determinati nei **CME** approvati dalle Parti ed allegati alla DCC n. _____ del _____, sono fissi ed invariabili.
16. L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate individuate come standard all'interno e all'esterno del comparto, saranno a completo carico del **Soggetto Attuatore**, loro successori od aventi causa, anche dopo la loro cessione al **Comune** a cui rimarrà a completo carico l'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle aree verdi. Tale manutenzione sarà effettuata, fino alla data del relativo collaudo. Il **Soggetto Attuatore**, si obbliga a trasferire le obbligazioni assunte con la presente nei confronti di terzi aventi diritto a qualsiasi titolo e la presente clausola deve essere posta in ogni contratto o convenzione afferente al presente **Piano** ed accettata esplicitamente dalle parti contraenti.
17. A garanzia e tutela della corretta realizzazione dell'intervento previsto nel **Piano approvato** il **Soggetto Attuatore** presta al **Comune**, con le modalità e prescrizioni riportate nel successivo **art. 11**, apposita **garanzia fidejussoria** per un importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare risultante dal **CME** sottoposto a Parere del Responsabile del 5°Settore. Il **collaudo** delle opere di urbanizzazione realizzate consentirà lo svincolo della **polizza fidejussoria** prestata a garanzia della loro realizzazione.

Art. 7

Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione

1. Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione previste, riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse costituiranno automatico aggiornamento della presente **Convenzione**, purché le modifiche siano preventivamente autorizzate dal Responsabile del V° Settore del Comune di Ponsacco, previo assenso, ove necessario, degli Enti/Aziende competenti.
2. Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro tecnico-economico delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle superfici interessate dalla realizzazione di tali opere, non sarà necessario modificare la presente Convenzione e anche qualora le modifiche siano contenute nelle tolleranze previste dall'art. 106 del D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.
3. In caso di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche e integrazioni alla presente **Convenzione**, con spese interamente a carico del **Soggetto Attuatore**.
4. Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere apportate le modifiche di carattere non sostanziale e le integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi.

Art. 8

Vigilanza

Il Comune di Ponsacco esercita il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.5 e del presente atto nonché degli edifici previsti dal **Piano** secondo le seguenti modalità:

- a) mediante sorveglianza in corso d'opera attraverso i competenti Uffici Comunali e/o mediante verifica dei vari stati di avanzamento lavori (SAL) attestati dal collaudatore in corso d'opera;
- b) mediante controllo delle opere eseguite attraverso i suddetti Uffici, per un periodo di 6 (sei) mesi a decorrere dal completamento dei lavori, finalizzato ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse;
- c) in tale periodo gli eventuali lavori di manutenzione, di riparazione, di completamento eventualmente necessari saranno compiuti dal **Soggetto Attuatore** a propria cura e spese e sarà altresì a suo carico la responsabilità civile per eventuali danni;
- d) sono comunque fatti salvi i collaudi peritali a norma di legge e la responsabilità civile e penale dell'Impresa Costruttrice;
- e) in caso di inadempienza il **Comune** interverrà sostitutivamente nella esecuzione dei suddetti

- lavori addebitandone le spese al **Soggetto Attuatore** e riservandosi la rivalsa sulla garanzia finanziaria salvo i maggiori danni;
- f) in caso di inadempimento degli obblighi di cui sopra il Responsabile del Settore competente adotterà gli opportuni provvedimenti;
 - g) i controlli in corso d'opera sui lavori e gli adempimenti a carico del **Soggetto Attuatore** di cui al presente articolo e dalla *Convenzione* saranno effettuati dai competenti Uffici comunali o, in caso di dichiarata carenza e/o insufficienza di organico, attraverso professionista esterno abilitato, nominato entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di inizio lavori, con spese a carico del **Soggetto Attuatore**.

Art.9

Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Tutte le opere di urbanizzazione, oggetto della presente *Convenzione*, sono soggette a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo tecnico-amministrativo a cura del **Comune**, mediante affidamento di incarico al personale interno o, se ne ricorrono le condizioni, mediante affidamento di incarico a professionisti esterni al **Comune**, con spese a carico del **Soggetto Attuatore** secondo le tariffe vigenti al momento delle richieste. Il collaudo potrà essere effettuato su richiesta del **Soggetto Attuatore** separatamente per categorie (opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria).
2. Il **Comune** procederà alla nomina del collaudatore entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta, inoltrata mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo PEC, del **Soggetto Attuatore** e procederà al deposito dell'importo da corrispondere al tecnico collaudatore.
3. In base alle risultanze del collaudo, il **Comune** prescriverà l'esecuzione di tutti i lavori che fossero necessari per il completamento funzionale degli interventi ed il **Soggetto Attuatore** sarà obbligato a provvedervi, entro il termine che verrà fissato dallo stesso **Comune**, che in difetto può provvedervi d'ufficio in danno rivalendosi sulla garanzia fidejussoria di cui al successivo art.12.
4. Con l'approvazione dell'atto di collaudo, che certificherà anche la spesa sostenuta, le opere si intendono accettate dal **Comune**.
5. Il certificato di collaudo, ai sensi dell'art. 229 del D.P.R. n. 207/2010 e ss.mm.ii., ha carattere provvisorio ed assumerà il carattere definitivo decorsi 2 (due) anni dalla data della relativa emissione.
6. Nelle more del collaudo finale, le opere di urbanizzazione, regolarmente ultimate, potranno essere prese in consegna dal **Comune** mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria o emanazione di apposita ordinanza, anche per singoli lotti funzionali, funzionanti e collaudati.
7. Il collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate è condizione necessaria per la loro successiva cessione, contestualmente alle aree su cui insistono, al **Comune**.

Art. 10

Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione

1. A seguito del collaudo sia le opere di urbanizzazione sia le aree su cui insistono potranno essere cedute al Comune.
2. La cessione avverrà con atto da stipularsi secondo le tempistiche indicate all'art. 5 comma 6 che precede senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al successivo art.11, anche se il costo di realizzazione delle stesse opere dovesse eventualmente superare, oltre i limiti previsti dall'art. 1538 del Codice Civile, quello preventivamente determinato in fase di scomputo.

Art. 11

Contributo relativo alle opere di urbanizzazione

Il **Soggetto Attuatore** si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal **Piano** approvato ed in esso comprese, nel rispetto degli elaborati grafici e dei computi metrici approvati, sia interne che esterne al comparto, per un importo pari ad € _____; in particolare per € _____ a scomputo del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e per € _____ a scomputo del contributo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti a seguito del rilascio del titolo abilitativo relativo alla realizzazione degli interventi previsti.

Dall'importo complessivo dei contributi dovuti a titolo di urbanizzazione secondaria dovrà essere detratto anche il valore dell'immobile di E.R.S. di cui all'art. _____ (SE PREVISTO)

Tali importi potranno essere revisionati con comunicazione da parte del **Soggetto Attuatore** in caso di variazione delle opere di urbanizzazione a seguito della redazione del progetto esecutivo e delle eventuali richieste di integrazione degli enti.

Il contributo degli oneri di urbanizzazione sarà determinato alla data del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Art. 12

Garanzia Finanziaria

1. A garanzia dell'adempimento di obblighi, oneri e prescrizioni relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto il **Soggetto Attuatore** presta, a favore del Comune di Ponsacco, le seguenti fidejussioni bancarie e/o assicurative afferenti a:

a) Opere urbanizzazione primaria interne al comparto: fidejussione n. _____ del _____ di importo pari _____;

b) Opere urbanizzazione secondaria interne al comparto: fidejussione n. _____ del _____ di importo pari _____;

c) Opere urbanizzazione primaria esterne al comparto: fidejussione n. _____ del _____ di importo pari _____;

d) Opere urbanizzazione primaria esterne al comparto: fidejussione n. _____ del _____ di importo pari _____;

2. Complessivamente, pertanto, secondo quanto deriva dalle singole polizze fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione, dovranno *complessivamente* coprire l'importo, quantificato in € _____, a garanzia dell'intero importo delle opere di urbanizzazione interne ed esterne (**SE PREVISTE**) al comparto, come da *CME* approvato.
3. Le garanzie succitate saranno prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della *Convenzione*, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi adempimento che possa arrecare pregiudizio al **Comune**, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse e sarà svincolata fatte salve le cautele prescritte dalle leggi in vigore e sotto le riserve previste dall'art. 1669 del Codice Civile.

Art. 13

Sanzioni per inadempimenti da parte del Soggetto Attuatore

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente *Convenzione* resta a totale carico del **Soggetto Attuatore**.
2. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli uffici comunali competenti non solleva il **Soggetto Attuatore** da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.
3. Il **Soggetto Attuatore** si obbliga a tenere indenne il **Comune** da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della *Convenzione* stessa.
4. Nel caso di inadempimento, da parte del **Soggetto Attuatore**, degli obblighi derivanti dalla *Convenzione*, il **Comune** ha facoltà di eseguire le opere descritte avvalendosi delle garanzie fidejussoria anzidette e con pieno diritto a ricorrere alla procedura coattiva di cui all'art. 43 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti le garanzie finanziarie come sopra costituite.
5. L'escussione avverrà con pagamento entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta con rinuncia, da parte del garante, ad avvalersi del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. e con rinuncia ad eccepire i termini di cui all'art. 1957 c.c.
6. Il **Soggetto Attuatore** si obbliga ad integrare, su semplice richiesta del **Comune**, l'importo della/e suddetta/e garanzia/e fidejussoria/e in relazione agli eventuali aumenti dei costi delle opere, impianti e quant'altro o dal maggior costo degli eventuali interventi sostitutivi ordinari o straordinari effettuati dal **Comune**.
7. In particolare, il **Comune** provvederà all'escussione della/e fidejussione/i o ad agire in danno del **Soggetto Attuatore**, ovvero avvalendosi delle altre garanzie previste per i singoli obblighi gravanti su di esso dalla presente *Convenzione*, nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del **Soggetto Attuatore**;
 - non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate;
 - inadempimento di altri impegni e obblighi posti in capo al **Soggetto Attuatore** dalla *Convenzione*;
8. Con la presente *Convenzione* il **Soggetto Attuatore** autorizza il **Comune** a realizzare le opere mancanti non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato anche su aree non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto di intervento.
9. Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli per l'inadempimento degli obblighi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con il presente atto il **Soggetto Attuatore** sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente con particolare riferimento al Titolo VII della L.R. n. 65/2014 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.

Art. 14

Titoli abilitativi e agibilità

1. In seguito alla registrazione e trascrizione della presente *Convenzione* il **Soggetto Attuatore** presenterà istanza, ai sensi della LR 65/2014 e ss.mm.ii, per ottenere i titoli abilitativi relativi:
- alle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto secondo il Cronoprogramma allegato al presente atto;
 - ai fabbricati previsti nei vari COMPARTI EDIFICATORI/UMI (NEL CASO DI PIANO DI RECUPERO);
- in conformità al *Piano* approvato.
2. Il **Soggetto Attuatore** presenterà il primo titolo abilitativo entro 12 (dodici) mesi dalla registrazione e trascrizione della presente *Convenzione*.
3. Le richieste di titoli abilitativi dovranno essere complete di tutti gli elaborati previsti dalla vigente normativa in materia e dalla presente *Convenzione*, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.
4. Il **rilascio** del titolo abilitativo relativo al **primo fabbricato**, è **subordinato** all'avvenuto **rilascio** del **titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione ed al conseguente deposito della comunicazione di inizio lavori**.
5. Il rilascio dei singoli titoli abilitativi è subordinato all'acquisizione preventiva di tutte le autorizzazioni, assensi e pareri da parte delle Aziende erogatrici di servizi ed Enti.
6. Il deposito dell'attestazione dell'agibilità degli edifici dei COMPARTI EDIFICATORI/UMI (NEL CASO DI PIANO DI RECUPERO), ai sensi dell'art. 149 della LR 65/2014 e ss.mm.ii, dovrà avvenire a seguito della realizzazione e collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste.

Art. 15

Varianti in corso d'opera per i fabbricati

E' consentito apportare, in fase di esecuzione dell'opera e senza la necessità di approvazione di preventiva variante al **Piano** approvato, modifiche planivolumetriche e distributive degli edifici non rilevanti nel rispetto degli allineamenti, della individuazione della Superficie Fondiaria e delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al **Piano**, che non alterino sostanzialmente le caratteristiche tipologiche previste negli elaborati grafici, rispettino le NTA del **Piano** stesso, non incidano sul dimensionamento globale, e non risultino assoggettabili all'art. 112 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.

Art. 16

Rettifiche

Il **Soggetto Attuatore** si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune di Ponsacco qualora ciò si renda necessario, in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione.

Allo stesso fine il **Soggetto Attuatore** assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili conseguenti.

Art. 17

Novazione

1. Fino a quando la presente **Convenzione** non sarà stata registrata e trascritta all'Agenzia del Territorio di Pisa, non sono ammesse novazioni soggettive né oggettive, per cui se queste avvenissero saranno improduttive di effetti giuridici ed i rapporti intercorsi tra le parti sarebbero inefficaci nei confronti del **Comune**.
2. La presente clausola deve essere espressamente approvata dalle **Parti** contraenti ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Art. 18

Salvaguardia diritti di terzi

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi nei cui confronti il **Comune** deve essere rilevato completamente indenne, sia da parte del **Soggetto Attuatore** sia da parte dei suoi successori od aventi

causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente *Convenzione*.

Art. 19

Spese

1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti alla presente *Convenzione* e consequenziali, nessuna esclusa, sono a totale carico del **Soggetto Attuatore** che richiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia.
2. Anche tutte le spese, nessuna esclusa, afferenti agli atti di cessione a favore del Comune di Ponsacco delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto dovranno avvenire a totale cura e spese del **Soggetto Attuatore**.

Art. 20

Dichiarazione ai fini fiscali

La presente convenzione, agli effetti fiscali, ha il valore di Euro _____.

Art. 21

Dichiarazioni di conformità delle planimetrie depositate in Catasto

Il **Soggetto Attuatore** dichiara, ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, la conformità dei dati catastali attestati con Certificato di Destinazione Urbanistica n. _____ rilasciato dal Comune di Ponsacco in data _____ ed allegato alla presente *Convenzione* dichiarando che non sono intervenute modifiche dal rilascio ad oggi.

Art. 22

Ipoteca legale

1. Il **Soggetto Attuatore** dichiara di rinunciare espressamente ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente *Convenzione* e consente la trascrizione della presente scrittura presso l'Agenzia del Territorio di Pisa affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando la Agenzia del Territorio di Pisa da ogni responsabilità al riguardo.
2. Per quanto non previsto dalla presente *Convenzione* è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti citati nelle Premesse nonché al Regolamento Edilizio Comunale vigente ed agli strumenti urbanistici del Comune di Ponsacco.

Art. 23

Validità del Piano Attuativo e della Convenzione

1. Per le obbligazioni e gli impegni qui reciprocamente assunti, le Parti danno atto che la validità del Piano, cui si riferisce la presente Convenzione, è di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di cui all'art.111 comma 5 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.
2. Decorso il termine previsto al comma 1) **il Piano** diventa inefficace per la parte non ancora attuata per la quale si applicheranno le previsioni di cui all'art. 110 comma 4) della LR 65/2014 e ss.mm.ii.

Art. 24

Trascrizione dell'atto

Il **Soggetto Attuatore** dichiara e riconosce di stipulare la presente *Convenzione* per sé, per i soggetti consorziati proprietari di aree incluse nel perimetro del **Piano** e per i rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegna a trasferire ai suoi eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, ne autorizza la trascrizione a favore del Comune di Ponsacco e contro essi medesimi, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Ponsacco di ogni responsabilità al riguardo.

Art. 25

Accettazione espressa

1. Le **Parti** dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile, di approvare espressamente le disposizioni contenute nei precedenti articoli e, in particolare, nell'art.15.
2. Le **Parti** comparenti hanno espressamente dispensato me Notaio dal dare loro lettura degli allegati.
3. Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto e pubblicato ai comparenti, i quali, a mia domanda, lo hanno dichiarato in tutto conforme alla loro volontà e con me si firmano in fine e a margine dei fogli intermedi.

Scritto da persona di mia fiducia, occupa fin qui della trentottesima pagina.

Art. 31

Comunicazioni

Il **Soggetto Attuatore** comunica l'indirizzo di PEC a cui il **Comune** deve riferirsi per ogni eventuale

comunicazione: _____