

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

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL "PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI AREE DI RECUPERO MATERIALI INERTI IN PONSACCO VIA VICINALE DELLA ROTINA" UTOE 3 – AREE PRODUTTIVE, VIA MOZZA PONSACCO

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

-

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

SONO PRESENTI

da una parte:

- a) L'arch. NICOLA GAGLIARDI nato/a () _____ il _____, domiciliato per la carica in Ponsacco (PI) presso la sede comunale, il quale interviene e stipula il presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del 3° Settore, in rappresentanza del Comune di Ponsacco (Part. Iva: 00141490508) di seguito denominato nel presente atto “ **Comune o Amministrazione Comunale**”;

dall'altra parte:

- b) La Soc. SLESA s.p.a., di seguito denominata “**Soggetto Attuatore**”, con sede in viale Europa, n.43 con numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese Ufficio di Pisa e Codice Fiscale 01007390501, nelle persone dei Sig.ri:
- DAL CANTO GIORGIO nato a Ponsacco (PI) il 16.10.1954 ed ivi residente in _____, C.F. DLGGRG54R26G822N, documento carta d'identità n. _____ rilasciata dal Comune di _____ il _____, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione;

- DAL CANTO PIER MARCO nato a _____ - (PI) il _____ ed ivi residente in _____, C.F. DLGGRG54R26G822N, documento carta d'identità n. _____ rilasciata dal Comune di _____ il _____, nella sua qualità di Amministratore Delegato;
- DAL CANTO CARLO ALBERTO nato a _____ - (PI) il _____ ed ivi residente in _____, C.F. DLGGRG54R26G822N, documento carta d'identità n. _____ rilasciata dal Comune di _____ il _____, nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione;

entrambi di seguito denominati “*le Parti*”.

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

PREMESSO CHE

1. la società “*SLESA spa*”, a seguito di contratto di locazione ad uso non abitativo, stipulato in data 21.11.2019 e registrato a Pontedera il 26.11.2019 al n. 3816, risulta conduttrice di un terreno ad uso in parte industriale ed in parte quale area destinata a servizio di interesse generale a prevalente carattere privato di programma della superficie complessiva pari a mq 11.030 circa ubicato nel Comune di Ponsacco in via Vicinale della Rotina individuato catastalmente al F 1 mapp.805 e 806;
2. con tale contratto i locatori, nella persona dei sig.ri Dal Canto Carlo Alberto e Dal Canto Pier Marco, hanno concesso alla società conduttrice la facoltà di intervenire sull'area, a propria cura e spese, per le finalità di utilizzo della stessa e, per questo motivo, il ***Soggetto Attuatore*** risulta possedere il titolo a presentare la proposta di Piano Attuativo;
3. l'area in oggetto ricade all'interno della UTOE 3 – Aree Produttive ed è individuata, dal vigente Regolamento Urbanistico e successive varianti, quale “Area destinata a servizio di interesse generale a prevalente carattere privato di programma” disciplinata dall'art.28 comma 10) e 15) delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico (RU);
4. le aree comprese nella superficie in progetto, oggetto di frazionamento a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo, sono identificate al C.T. del Comune di Ponsacco come segue:

ENTE	FOGLIO	PART.	SUB.	QUALITA'	REDDITO (D/A)	SUP.	PROPRIETÀ
CT	1	805	-	Semin Arbor	€ 38,83 € 22,41	8.680 mq	Dal Canto Carlo Alberto Dal Canto Pier Marco
CT	1	1652	-	Area urbana	-	145 mq	Comune di Ponsacco
CT	1	1653	-	Semin Arbor	€ 0,23 € 0,13	51 mq	Dal Canto Carlo Alberto Dal Canto Pier Marco
CT	1	1654	-	Semin Arbor	€ 10,29 € 5,94	2.299 mq	Dal Canto Carlo Alberto Dal Canto Pier Marco

CT	1	1656	-	Semin Arbor	€ 0,42 € 0,24	94 mq	Comune di Ponsacco
----	---	------	---	----------------	------------------	-------	--------------------

5. in data 17.09.2020 prot.gen. 21142, e successive integrazioni, la società “*SLESA spa*”, ha depositato, presso il Comune di Ponsacco, istanza di Piano Attuativo, ai sensi dell’art.107 della LR 65/2014 e ss.mm.ii, al fine di realizzare un’ area destinata a recupero e messa in riserva di materiali inerti e deposito mezzi;
6. sull’area oggetto dell’intervento non gravano vincoli e/o tutele ambientali, paesaggistici, storico-architettonici;
7. sono stati acquisiti i Pareri degli Enti preposti ai servizi a rete (Acque spa ed Enel), pareri condizionati alla realizzazione di alcuni interventi;
8. per le verifiche relative alla fattibilità geologica, idraulica e sismica il **Piano** risulta conforme alla normativa vigente in materia e, in data 23.11.2020 prot.gen. 26739-26744-26750-26758, è stato effettuato il Deposito presso l’ufficio del Genio Civile competente per territorio; la documentazione depositata è stata iscritta nel registro depositi n.446 in data 24.11.2020;
9. il **Piano** è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 30.11.2020, immediatamente eseguibile, il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n.52 Parte II del 23.12.2020;
10. come attestato dal Servizio Segreteria del Comune di Ponsacco, nei 30 giorni successivi alla pubblicazione sul BURT non sono pervenute osservazioni e. pertanto, ai sensi dell’art.111 comma 4 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. il Comune ha avviato la procedura di approvazione del **Piano**;
11. con Determina n.14 del 08.02.2021 il Responsabile del 3° Settore ha approvato lo schema di avviso, pubblicato sul BURT n.7 Parte II del 17.02.2021, che dà atto dell’efficacia del **Piano**;
12. il **Piano** è costituito dai seguenti elaborati allegati alla DCC n.48 del 30.11.2020:
 - All.1- Relazione del Responsabile del procedimento;
 - All.2 – Elaborati tecnico documentali:
 - c) Relazione Tecnica Urbanistica;
 - d) Norme Tecniche di Attuazione;
 - e) Documentazione fotografica;
 - f) Relazione tecnica-opere di urbanizzazione;
 - g) Computo Metrico Estimativo;
 - h) Relazione fattibilità geologica;
 - i) Valutazione previsionale di impatto acustico;
 - j) Planimetria attività/valutazione impatto acustico;
 - k) Relazione emissioni diffuse;
 - l) Relazione tecnica gestione rifiuti;
 - m) Relazione tecnica gestione AMCD;
 - n) Piano manutenzione impianti trattamento AMCD;
 - o) Planimetria opere a verde;
 - p) Tav.1 _Stato attuale planimetria con proprietà;

- q) Tav.2_Planimetria asservimenti esistenti e di progetto;
- r) Tav.3_Planimetria generale delle attività con statigrafia;
- s) Tav.4_Planimetria attività con schema impianto fognario e planimetria quotata impianto depurazione;
- t) Tav.5_Planivolumetrico del volume dei servizi e individuazione posizione della PESA,

13. il **Soggetto Attuatore** 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 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:

- a) l'attuazione del **Piano**, denominato "Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di aree di recupero materiali inerti in Ponsacco via vicinale della Rotina" inserito nella UTOE 3 – Aree Produttive, redatto in conformità all'art. 107 della LR 65/2014 e ss.mm.ii, alle NTA del RU e agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica vigenti nel Comune di Ponsacco e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per una superficie pari a circa mq 550, nel tratto di via vicinale della Rotina e funzionali all'attuazione del Piano stesso;
- b) la cessione all'Amministrazione Comunale di un'area di proprietà del **Soggetto Attuatore**, per complessivi mq 51, identificata al CT del Comune di Ponsacco nel F 1 mapp.1653 sulla quale è prevista parte delle opere di urbanizzazione afferenti al **Piano**;

il tutto come meglio evidenziato e dettagliato negli elaborati costituenti il Piano ed elencati nelle Premesse.

2. Il **Comune** ed il **Soggetto Attuatore**, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati costituenti il Piano, come individuati ed elencati al punto n.12) delle Premesse, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n.48 del 30.11.2011 e depositati negli originali del Comune di Ponsacco, risultano individuabili univocamente e inequivocabilmente e, per tale motivo, non vengono allegati materialmente al presente atto.

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 che saranno rilasciati in conformità sia al ***Piano*** approvato sia alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente ***Convenzione***.
2. Fermo restando la conformità ai parametri urbanistici ed alle NTA del ***Piano*** approvato, potranno essere apportate varianti al ***Piano***, previa istanza sottoscritta da tutti i proprietari e corredata da tutti gli elaborati necessari ad illustrare l'oggetto della variante proposta.

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 assolvendo puntualmente sia alle "prescrizioni particolari" della NTA del RU sia delle previsioni in materia ambientale finalizzate alla tutela delle risorse essenziali coinvolte, secondo i principi di cui alla L.R.T. n. 65/2014 e ss.mm.ii. e agli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti;
 - b) a realizzare le opere di *urbanizzazione*, di cui all'art.7, così come rappresentate negli elaborati di progetto con le prescrizioni indicate nei pareri degli Enti erogatori e nel Parere espresso dal Responsabile del 2° Settore -Servizio LL.PP. del Comune di Ponsacco in merito al progetto delle opere pubbliche depositato ed approvato nonché con le tempistiche e modalità indicate nell'art.8 del presente atto;

c) a garantire, per tutte le diverse fasi previste sino alla completa realizzazione e collaudo delle opere il traffico veicolare che usufruisce dell'accesso all'isola ecologica ed allo spazio pubblico antistante la proprietà "Cioni Ferramenta";

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 della società "SLESA s.p.a.", quale società promotrice del **Piano**, quest'ultima 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 al RU

1. L'attuazione del **Piano**, secondo quanto indicato nei relativi elaborati, prevede il rispetto della normativa urbanistico edilizia del Comune di Ponsacco nonché delle disposizioni normative sovraordinate e di settore.

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

- **Superficie interna perimetro area progetto:** **mq 7.130** di cui:
 - Area stoccaggio e viabilità mezzi: mq 2.042;
 - Area trattamento rifiuti inerti: mq 3.128;
 - Viabilità mezzi: mq 1.960
- **Superficie esterna perimetro area progetto (sistemazione verde):** **mq 3.900**
- **Superficie totale:** **mq 11.030**

- **Fabbricato a servizio area:**
 - SUL: mq 39,99
 - Sc= mq 39,99
 - H= ml 2,70
 - V= mc 107,97

Art. 5

Autorizzazione ad eseguire lavori su aree di proprietà del Comune di Ponsacco

1. Il Comune di Ponsacco autorizza il **Soggetto Attuatore** ad eseguire le opere di urbanizzazione previste nel **Piano** in oggetto sulle aree di sua esclusiva proprietà, ivi compresa quella acquisita con il presente atto, e descritte in Premessa.

2. Ai sensi del comma 2, dell'art.133, "Tipologia degli atti", della LR 65/2014 il presente atto convenzionale costituisce, pertanto, valido titolo a favore del **Soggetto Attuatore** per l'inoltro all'**Amministrazione Comunale** delle richieste dei titoli abilitativi relativi a tutte le opere di urbanizzazione ricomprese nel **Piano** e la cui realizzazione è prevista su aree di proprietà della stessa **Amministrazione Comunale**.
3. Le aree individuate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono rappresentate nell'elaborato grafico allegato al presente atto a costituirne parte integrante e sostanziale [Allegato "2"].
4. Fatto salvo l'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dal Capo II della L.R.T. n. 65/2014, il **Soggetto Attuatore** si impegna, nell'esecuzione degli interventi sopra descritti, ad adottare tutte le misure atte a garantire l'incolumità pubblica garantendo il totale ripristino a regola d'arte dei luoghi e delle opere eventualmente manomessi.

Art. 6 **Cessione aree**

1. Con il presente atto si conviene la cessione dell'area individuata destinata a contenere una parte delle opere di urbanizzazione previste nel **Piano** approvato.
2. Il **Soggetto Attuatore** cede gratuitamente al Comune di Ponsacco, che tramite il suo rappresentante l'accetta, l'area catastalmente individuata al F 1 mapp.1653 del CT del Comune di Ponsacco, rappresentata nell'elaborato grafico allegato al presente atto a costituirne parte integrante e sostanziale [Allegato "1"]. con una superficie di mq 51.
3. Il **Soggetto Attuatore** garantisce che le suddette aree sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami e vincoli di ogni specie.

Art. 7 **Opere di urbanizzazione**

1. Il **Soggetto Attuatore** dovrà eseguire le opere di urbanizzazione previste e riportate negli elaborati del Piano costituite dalla riqualificazione, ampliamento ed adeguamento, per una superficie pari a circa mq 550, del tratto di via vicinale della Rotina sia attraverso opere di asfaltatura completa, percorsi pedonali a raso delimitati con la sola segnaletica orizzontale, sistemi di convogliamento raccolta e smaltimento acque meteoriche e pali di illuminazione pubblica sia attraverso l'implementazione dei sottoservizi esistenti (rete di fornitura dell'energia elettrica e dell'acquedotto) ad esclusione della rete Telecom e del gas Metano.
2. 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 individuate al F 1 mapp.1652-1653-1656 e sul relativo tratto di via Rotina, 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, 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;

b. a cedere a titolo gratuito al **Comune** l'area su cui insiste una parte delle opere di urbanizzazione, individuata catastalmente al F 1 mapp.1653 non già di proprietà comunale, libera da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, area di superficie complessiva pari a mq 51 come meglio evidenziato nell'All.1 alla presente **Convenzione**;

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, le opere di urbanizzazione realizzate, descritte al precedente punto 1);

e. a presentare, in sede di richiesta di titolo abilitativo, il progetto redatto in conformità agli elaborati del **Piano** allegati alla DCC n. 48 del 30.11.2011, e a realizzare tali opere secondo il progetto ed il computo metrico, su cui è stato espresso Parere da parte del Responsabile del 2° Settore 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 all'art.6;

h. ad assumere a proprio carico tutti gli oneri per affidamento dell'incarico di progettazione delle opere di urbanizzazione, della progettazione della sicurezza sui cantieri e della direzione lavori.

3. Il **Soggetto Attuatore** si impegna a cedere le opere costituenti opere di urbanizzazione primaria entro 120 (centoventi) giorni dal loro collaudo.

Art. 8

Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Il **Soggetto Attuatore** si obbliga ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione descritte al precedente art.7 e rappresentate negli elaborati grafici allegati al **Piano** approvato.
2. Le opere dovranno essere eseguite conformemente al progetto sottoposto a Parere espresso dal Responsabile del 2° Settore del Comune di Ponsacco.
3. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate, previo rilascio di permesso di costruire, dovranno essere collaudate prima della fine lavori del permesso a costruire relativo agli interventi previsti nel **Piano**

approvato.

4. A garanzia e tutela della corretta realizzazione dell'intervento, per un importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione risultante dal Computo Metrico approvato, il **Soggetto Attuatore** presta al **Comune** apposita garanzia fidejussoria con le modalità e prescrizioni riportate nel successivo art.10.
5. Il collaudo delle opere di urbanizzazione, che verranno realizzate consentirà lo svincolo delle polizza fidejussoria relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
6. Il **Soggetto Attuatore** si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione, previste nel presente atto, entro il termine di validità del titolo abilitativo.
7. 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 computo metrico estimativo e nel più assoluto rispetto di quanto previsto nel **Piano** approvato.
8. 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**.
9. 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.
10. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in piena conformità alla normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate saranno a completo carico del **Soggetto Attuatore**, così come le responsabilità civili per eventuali danni a terzi, fino a quando non saranno cedute al **Comune**;
15. 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.

Art. 9

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 sottoposte a Parere del Responsabile del 2° 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 repoteranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi.

Art. 10

Garanzie finanziarie

Ai sensi dell' art.191 comma 11 della LRT 65/2014 ai fini del rilascio dei titoli abilitativi previsti dal presente atto, il **Soggetto Attuatore** realizzerà direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e garanzie stabilite nella presente **Convenzione**, e le cederà al Comune di Ponsacco con le modalità previste dall'art 6.

A garanzia degli obblighi assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 8 il **Soggetto Attuatore** ha costituito la seguente fidejussione:

- polizza n. _____ del _____ rilasciata
da _____ per un importo complessivo di
euro _____ a garanzia della realizzazione delle **opere di
urbanizzazione** il cui costo, come da computo metrico allegato, ammonta a € _____

La suddetta polizza prevede il pagamento entro 15 giorni dalla semplice richiesta del beneficiario, la rinuncia

da parte del garante al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. e la rinuncia ad eccepire i termini di cui all'art. 1957 del c.c.

Detta polizza verrà svincolata con l'emissione del certificato di collaudo delle opere, fatte salve le cautele prescritte dalle leggi in vigore e sotto le riserve previste dall'art. 1669 del Codice Civile.

Ove il **Soggetto Attuatore** si renda inadempiente in tutto o in parte agli obblighi qui assunti, nonché nei casi di cui al successivo art. 14, il **Comune** provvederà alla escussione, anche parziale, della polizza fidejussoria . In caso di escussione parziale della polizza, il Soggetto Attuatore sarà obbligato al reintegro delle garanzie.

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. 11

Titoli abilitativi ed agibilità del fabbricato

La sottoscrizione della presente Convenzione non costituisce titolo abilitativo per la realizzazione del fabbricato. Pertanto il **Soggetto Attuatore** si obbliga a presentare istanza per ottenere il permesso di costruire necessario, ai sensi della normativa vigente al momento della presentazione ed in ottemperanza al Capo II – Disciplina degli atti della LRT 65/2014.

Il **Soggetto Attuatore** non potrà dare inizio ai relativi lavori prima di aver presentato la comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione previste.

Il deposito della attestazione della agibilità del fabbricato, ai sensi dell'art.149, “Ultimazione dei lavori. Certificato di conformità. Certificato di agibilità”, della LRT 65/2014, dovrà avvenire a seguito del collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione realizzate.

Art. 12

Varianti in corso d'opera per gli interventi previsti

E' consentito apportare, in fase di esecuzione dell'opera e senza la necessità di approvazione di preventiva variante al **Piano**, non rilevanti modifiche planivolumetriche e distributive che non alterino sostanzialmente le caratteristiche tipologiche previste negli elaborati approvati.

L'eventuale necessità di presentazione di una variante al Piano approvato seguirà la procedura prevista dall'art.112 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.

Art. 13

Vigilanza

Il Comune di Ponsacco esercita il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.8 e del presente atto nonché dell'edificio e degli interventi 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 della **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.14

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 delle suddette garanzie fidejussorie 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 delle fidejussioni 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*;
 - inadempimento della realizzazione delle unità abitative destinate ad E.R.S.
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.15

Titoli abilitativi e agibilità

1. In seguito alla registrazione e trascrizione della presente *Convenzione* il **Soggetto Attuatore** presenterà istanza, ai sensi della LR n. 65/2014 e ss.mm.ii, per ottenere i Permessi a Costruire relativi:
 - alle opere di urbanizzazione ;
 - alla realizzazione dell'area recupero inerti e stoccaggio materiali;
 - al fabbricato di servizio;in conformità al Piano Attuativo approvato.
2. Il **Soggetto Attuatore** presenterà la prima istanza di permesso di costruire entro 12 (dodici) mesi dalla registrazione e trascrizione della presente *Convenzione*.
3. Le richieste di Permesso di Costruire 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 dei singoli titoli abilitativi è subordinato all'acquisizione preventiva di tutte le autorizzazioni,
assenti e pareri da parte delle Aziende erogatrici di servizi ed Enti.
5. Il deposito dell'attestazione di agibilità, ai sensi dell'art.149 della LR n. 65/2014 e ss.mm.ii. dovrà avvenire a seguito del collaudo provvisorio di tutte le opere di urbanizzazione afferenti all'area in progetto.

Art.16

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.
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 di Ponsacco, che in difetto può provvedervi d'ufficio in danno rivalendosi sulla garanzia fidejussoria di cui all'art.10.
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.

Art. 17

Cessione gratuita delle opere al Comune

La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal **Soggetto Attuatore** è attribuita automaticamente in

forma gratuita al Comune di Ponsacco all'emissione del certificato di collaudo delle opere stesse. L'emissione di tale certificato consentirà anche l'apertura al pubblico delle opere realizzate nonché la contestuale attribuzione al Comune di Ponsacco delle responsabilità civili e penali conseguenti al loro utilizzo.

Art. 18

Monitoraggio degli effetti ambientali

Il **Soggetto Attuatore** si impegna ad effettuare il controllo e/o il monitoraggio degli impatti significativi che gli interventi comportano sulle componenti ambientali nonché dell'efficacia delle misure di mitigazione prescritte dal **Piano**. Tale attività di monitoraggio dovrà risultare da un apposito documento, a firma di tecnico abilitato, che dovrà essere prodotto entro un (1) anno dalla completa realizzazione degli interventi previsti con riferimento ai sistemi ambientali maggiormente influenzati.

Art. 19

Rettifiche

1. 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.
2. Allo stesso fine il **Soggetto Attuatore** assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili conseguenti.

Art. 20

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. 21

Salvaguardia diritti di terzi

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. 22

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. 23

Dichiarazione ai fini fiscali

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

Art. 24

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. 25

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. 26

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 dieci (10) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di cui all'art.111 comma 5 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.
2. Successivamente, per la parte di Piano che non avrà avuto attuazione, si applicheranno le previsioni di cui all'art. 110 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. come già normato all'art. 13 che precede.

Art. 27

Trascrizione dell'atto

1. 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. 28

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 14,15,27,28.
2. Le ***Parti*** comparenti hanno espressamente dispensato me Notaio dal dare loro lettura degli allegati. 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. 29
Comunicazioni

1. Il ***Soggetto Attuatore*** comunica l'indirizzo di PEC a cui il ***Comune*** deve riferirsi per ogni eventuale comunicazione: _____