

Repertorio n.

**REPUBBLICA ITALIANA**

**COMUNE DI CASCIANA TERME LARI**

*(Provincia di Pisa)*

*CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CASCIANA TERME LARI, E \_\_\_\_\_, PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONSISTENTI IN VIABILITA', PARCHEGGI, SOTTOSERVIZI, VERDE PUBBLICO E OPERE SISTEMAZIONE E REGIMAZIONE IDRAULICA, IN LOCALITA' CASINE E PER LA CESSIONE GRATUITA DELLE AREE RESEDE DELLE OPERE SUDETTE ALL'INTERNO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, ZONA C AREE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE, COMPARTO N° 4, U.T.O.E. PERIGNANO – CASINE - SPINELLI*

L' anno ..... il giorno ..... del mese di ....., in Casciana Terme Lari, nella residenza comunale, posta in P.zza V. Emanuele II n. 2.

Innanzi a me \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, senza assistenza dei testimoni per avervi i comparenti, di comune accordo fra loro e con il mio consenso rinunciato, si sono costituiti:

- Dott. Arch. Nicola Barsotti, nato a Vecchiano il 08/12/1973 domiciliato c/o il Palazzo Municipale per le funzioni che qui rappresenta, il quale interviene nella sua qualità di rappresentante del Comune di Casciana Terme Lari, esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse del Comune di Casciana Terme Lari (C.F.02117740502) per il quale agisce e ciò in esecuzione del Decreto Sindacale n. \_\_del \_\_\_\_\_;

dall' altra :

- I Signori \_\_\_\_\_, in qualità di proponenti e proprietari dei terreni di cui in premessa che nel proseguo del presente atto saranno definiti "Lottizzanti":

PREMESSO CHE

- I Lottizzanti, in qualità di proprietari hanno presentato in data 06/09/2012 prot. n. 0012824 e successive integrazioni, richiesta di Approvazione di P.d.L. ai sensi dell'art. 69 della L.R.T. 1/05, relativamente a terreni di loro proprietà inseriti nel vigente R.U. (TAV.4c), nell'U.T.O.E. Perignano – Casine – Spinelli – Zona C aree a prevalente carattere residenziale - comparto n°4.

- I soggetti Lottizzanti che hanno sottoscritto la richiesta di cui al punto precedente sono proprietari dei terreni contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme Lari – Sezione A al Foglio 14 mappali 679, 401, 149, 148, 883, 882, 881, 880, 879, 878 e 840;

- I terreni individuati al Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme Lari – Sezione A al Foglio 14 mappali 688, 146, 101, 75, 396 e 395 sono di proprietà dei Sig.ri \_\_\_\_\_ i quali sono soggetti “non aderenti” in quanto non sottoscriventi la richiesta;

- Ai sensi dell'art. 108 della L.R. 65/2014 e ss.mm. e ii. il Comune di Casciana Terme Lari in data 30/04/2015 prot. n.0005751 ha invitato i proprietari dei terreni non aderenti alla presentazione dell'istanza di piano di lottizzazione all'adesione formale alla proposta di approvazione del piano stesso;

- Alla data odierna non è pervenuta alcuna volontà da parte dei non aderenti all'adesione medesima;

- Su tale progetto, assunti i pareri di tutti gli Enti erogatori e gestori dei servizi, che risultano agli atti del Servizio risorse per le imprese e il territorio – U.O. Edilizia Privata - Urbanistica, si è espressa la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 04/05/2015 dando parere favorevole con prescrizioni;

- ai sensi della L.R. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni è stato provveduto

al deposito presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Lucca e Pisa in data 15/06/2017 (deposito n.138 del 20/06/2017) delle documentazioni e certificazioni concernenti gli aspetti geologico-tecnici;

- il Consiglio Comunale , con Deliberazione n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva, ha adottato il piano di Lottizzazione e con Deliberazione n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva , ha approvato il piano attuativo ai sensi dell'art.111 della L.R. 65/2014, pubblicato sul B.U.R.T. n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- il progetto di P.d.L., redatto dall'ing. Michele Bedini e dall'arch. Stefano Casali, verifica gli standard urbanistici previsti per l'insediamento secondo il seguente prospetto contenuto nella tavola 3:

U.T.O.E. Perignano – Casine – Spinelli – Zona C aree a prevalente carattere residenziale – comparto n°4 Sup. Territoriale= mq.10.578, Sup. Fondiaria= mq.5.705, Verde P.= mq.650, Parcheggi P.= mq.1.885, Aree da cedere = mq.5.205, Strade = mq.2.670.

S.U.L. max. = S.U.L./S.T. = 17%, R.C. = S.C./S.F. = 25%, Altezza max. = 3 piani, salvo incentivo derivante dall'utilizzo di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici ed uso di fonti rinnovabili, così come disciplinato dai regolamenti comunali vigenti alla data di presentazione dei titoli abilitativi.

- gli spazi pubblici sopradescritti a seguito di Frazionamento approvato in data \_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_ sono individuati al C.T. al Foglio \_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_;

- a seguito degli indici previsti dal R.U. vigente nel comparto n°4 di zona C, sono realizzabili mq. 1.798,00 di S.U.L. e mq. 1.426,00 di S.C. con una altezza massima di 3 piani;

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati sulla base del progetto di piano attuativo sopra citato ammontano, alla data di stipula della presente, a €

274.320,86, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria ammontano ad € 206.176,66;

- il progetto di P.d.L. è composto oltre che dal rilievo dello stato dei luoghi, dal planivolumetrico, dalle N.T.A., dagli schemi tipologici dei fabbricati da realizzare all'interno dei lotti, dai progetti delle opere di urbanizzazione, dal piano di mantenimento biennale delle stesse, dei relativi costi, dal computo metrico estimativo, elaborati allegati all'atto deliberativo di approvazione del piano attuativo stesso;

- per la realizzazione del P.d.L. e delle relative opere di urbanizzazione così come definite nel progetto approvato, i Lottizzanti sono pronti ad assumere i relativi obblighi nel rispetto delle prescrizioni progettuali.

#### TUTTO CIO' PREMESSO

che forma parte integrante e sostanziale del presente Atto tra i comparenti si conviene e si stipula quanto segue:

**Art.1)** – La presente Convenzione, della validità di 5 (cinque) anni dalla data della stipula, disciplina i rapporti tra il Comune di Casciana Terme Lari ed i Lottizzanti ed in particolare le obbligazioni che i privati assumono al fine di assicurare la piena e completa attuazione del P.d.L. posto nell'U.T.O.E. Perignano – Casine – Spinelli – Zona C aree a prevalente carattere residenziale - comparto n°4.

**Art.2)** – I lottizzanti si impegnano per se e per i propri aventi causa a corrispondere all'Amministrazione Comunale di Casciana Terme Lari, le indennità di esproprio spettanti agli espropriati entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta dell'Amministrazione stessa e a sostenere tutti gli oneri previsti ed imprevedibili derivanti dall'esproprio delle aree.

**Art.3)** – La superficie dei terreni di proprietà dei Lottizzanti aderenti e non, secondo quanto risulta dal P.d.L. approvato con deliberazione del C.C. n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_ e

pubblicata sul B.U.R.T. n° \_\_ del \_\_\_\_\_ è destinata come segue:

a) - zona destinata all'edificazione privata residenziale della superficie catastale di circa mq. 5.705 e per complessivi mq. 1.798 di S.U.L. ed individuata al C.T. al Foglio \_\_ mappali \_\_\_\_\_;

b) - Superficie catastale a servizi di mq. 5.205 destinati a viabilità, parcheggi e verde pubblici, individuati rispettivamente al C.T. al Foglio \_\_ mappali \_\_\_\_\_;

**Art.4)** – I Lottizzanti, con il presente atto, cedono gratuitamente al Comune di Casciana Terme Lari, che accetta, la superficie individuata al C.T. del Comune di Casciana Terme Lari Sez. A al Foglio \_\_ mappali \_\_\_\_\_, di complessivi mq. \_\_\_\_\_, che rappresenta la parte di proprietà dei Lottizzanti dell'area di sedime delle opere di urbanizzazione previste nel progetto di P.d.L. approvato con la Deliberazione suddetta;

La presente cessione gratuita al Comune di Casciana Terme Lari viene fatta ed accettata nello stato materiale e giuridico in cui i terreni che ne formano oggetto come attualmente si trovano, come ben noti alla Parte Cessionaria, con ogni accessorio, accessione, dipendenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive esistenti e comunque risultanti dagli atti anche di più antica provenienza, nulla escluso od eccettuato, in definitiva così come pervenuti.

I Cedenti, come sopra rappresentati, dichiarano e garantiscono che i terreni ceduti sono liberi da privilegi, oneri, gravami, vincoli, livelli, liti pendenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché liberi da diritti di prelazione di qualunque tipo e da diritti in favore di terzi, e presta alla Parte Cessionaria la più ampia garanzia per tutti i casi di evizione e molestie.

Le parti, inoltre, in quanto occorra, rinunziano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

La cessione di cui al presente punto avviene senza corrispettivo poiché in adempimento di obblighi assunti con la presente convenzione.

In quanto occorra e pertanto, ai soli effetti della registrazione e dell'iscrizione al repertorio, le Parti, come sopra rappresentate, dichiarano che il valore dei terreni ceduti è di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_).

**Art.5)** – I Lottizzanti si impegnano per loro e per i propri aventi causa a provvedere a propria cura e spese, alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione risultanti nel progetto esecutivo ed al loro collegamento ed allacciamento alle opere di urbanizzazione e di erogazione, ed alla realizzazione di tutte le opere che si rendono necessarie a seguito delle eventuali prescrizioni in corso d'opera da parte degli enti erogatori dei servizi nonché da parte dell'Amministrazione Comunale, per le quali non potrà essere preteso più di quello già convenuto con il presente atto. In particolare dovranno essere realizzati: marciapiedi, parcheggi, strade, spazi destinati a verde pubblico, rete fognaria delle acque bianche, nere e meteoriche, impianto di illuminazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, rete telefonica, rete gas metano, rete energia elettrica, rete di approvvigionamento idrico, sistema di smaltimento acque reflue domestiche fuori fognatura e quant'altro necessario al fine di rendere le opere di urbanizzazioni funzionali, sicure, a norma e a perfetta regola d'arte. Dovranno essere altresì realizzate le opere di sistemazione e regimazione idraulica consistenti nella risagomatura del fosso di recapito finale delle acque meteoriche e reflue domestiche e nella realizzazione dei serbatoi interrati così come previsti nello studio idraulico a firma dell'ing. Silvio Damiano.

Per la realizzazione di tali opere dovrà essere rilasciato titolo abilitativo ai sensi della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., previo parere favorevole degli Enti gestori ed erogatori dei servizi.

Le opere suddette dovranno essere realizzate in conformità al progetto esecutivo approvato e, comunque, a perfetta regola d'arte e nel rispetto di tutte le Leggi, Norme e Regolamenti vigenti e secondo le prescrizioni degli erogatori e gestori dei servizi, in modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, anche in cunicolo, nonché alle prescrizioni e/o richieste sia riguardo alle modalità di esecuzione che alla qualità, tipo e provenienza dei materiali da installare, che provengano dai competenti uffici comunali in merito a tutte le opere di urbanizzazione.

L'Amministrazione Comunale concede in uso, una volta che ne entrerà in possesso, fino all'emissione del certificato di collaudo delle opere stesse, ai Lottizzanti le aree di sedime delle opere di urbanizzazione previste nel P.d.L. approvato, necessarie alla loro corretta realizzazione ed al completo funzionamento, parte cedute alla stessa con il presente atto e parte di altra proprietà, per le quali sono attivate le procedure di esproprio.

I Lottizzanti liberano da ogni responsabilità, nulla escluso ed eccettuato, e quindi rinunciando improcrastinabilmente ad ogni azione conseguente contro l'Amministrazione Comunale e i relativi uffici competenti in materia, nel caso che qualsiasi azione dei proprietari soggetti ad esproprio costituisse interruzione dell'iter di esecuzione del Piano in oggetto.

I Lottizzanti, nella cessione gratuita delle aree all'Amministrazione Comunale si riservano, per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, la potenzialità edificatoria a carico delle aree cedute all'Amministrazione Comunale a favore dei terreni di loro residua proprietà.

Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione,

previste dal progetto approvato, risultante dalla contabilità, sia inferiore a quello dovuto al Comune, relativo agli oneri di urbanizzazione scomputati, sarà effettuato conguaglio dell'importo eccedente, da versare secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione, previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri di urbanizzazione primaria scomputati, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico dei Lottizzanti.

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto esecutivo approvato, anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Resta inteso che i Lottizzanti sono ammessi allo scomputo integrale delle opere di urbanizzazione primaria realizzate, sulle somme dovute a titolo di oneri di urbanizzazione primaria.

La data dell'inizio delle opere dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 giorni.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere prodotta una dichiarazione sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori con firma autenticata, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 (T.U. in materia di documentazione amministrativa), attestante che la medesima impresa è nel pieno possesso dei propri diritti, non trovandosi in stato di liquidazione o fallimento né avendo presentato domanda di concordato.

Prima dell'inizio dei lavori, si dovrà altresì produrre una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti prodotti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti (attivi

e/o passivi), con riferimento a:

- inquinamento acustico;
- inquinamento da vibrazioni;
- inquinamento atmosferico (con particolare riferimento alla diffusione di polveri).

Lo studio dovrà riguardare sia l'organizzazione interna del cantiere che la viabilità di servizio, riferendosi pertanto agli impatti prodotti nei confronti dell'abitato dalle lavorazioni e dall'uso di mezzi d'opera, e a quelli dovuti al traffico indotto ed alla viabilità di cantiere.

Si dovranno eventualmente adottare in proposito specifici interventi "attivi" (finalizzati alla riduzione delle emissioni alla fonte) e/o "passivi", atti alla mitigazione dell'impatto acustico ed atmosferico ai ricettori individuati come sensibili. In particolare dovrà essere posta specifica attenzione alla mitigazione dell'impatto sulla viabilità ordinaria interessata dal traffico indotto, garantendo livelli qualitativi elevati relativamente alle componenti rumore, vibrazioni, diffusione di inquinanti e di polveri.

In fase di cantierizzazione si dovrà comunque garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico e di inquinamento atmosferico.

Per quanto concerne l'impatto acustico, qualora si preveda il superamento dei limiti previsti dalle normative vigenti, si dovrà inoltrare a questa Amministrazione, prima dell'inizio dei lavori, istanza ai sensi dell'art. 7 "Attività rumorose svolte in cantieri edili, stradali e assimilabili" del "Regolamento per la disciplina delle attività rumorose".

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata, sotto la direzione di tecnico abilitato incaricato dai Lottizzanti che dovrà essere comunicato all'Amministrazione Comunale tramite comunicazione scritta prima dell'inizio dei lavori, altresì dovrà essere comunicato il nominativo del Responsabile tecnico di cantiere.

L'Amministrazione Comunale e gli Enti erogatori dei servizi, si riservano l'alta sorveglianza dei lavori per la verifica e la rispondenza a quanto previsto e progettato.

Durante l'esecuzione delle opere, l'area interessata dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme proprie dei cantieri. In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile dovrà essere installato a cura degli interessati, cartello segnaletico indicante gli estremi del permesso di costruire, il nominativo dei proprietari, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il Responsabile tecnico di cantiere ed ogni altro soggetto che intervenga a qualsiasi titolo nella realizzazione delle opere della presente convenzione. Nello stesso cartello dovrà essere scritto l'importo dei lavori, il ribasso effettuato, i termini di inizio e fine lavori, nonché, che i lavori sono eseguiti a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria.

Il cantiere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in progetto, non è ad alcun titolo cantiere dell'Amministrazione Comunale, sia per la sicurezza, che per l'esecuzione dei lavori, e rimarrà tale fino a quando non sarà redatto il documento di verifica e di accettazione delle opere ultimate, come previste nel progetto approvato ed in conformità al presente atto ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione dei lavori resta a totale carico del soggetto attuatore.

L'approvazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli uffici competenti, non solleva i Lottizzanti da ogni eventuale responsabilità che dovesse verificarsi nella fase di realizzazione delle opere. I Lottizzanti si obbligano a garantire, manlevare e tenere indenne il Comune di Casciana Terme Lari, da ogni pretesa azione e molestia o altro che possa ad esso derivare da parte di terzi, in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione o comunque in dipendenza diretta dalla

convenzione stessa.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere contabilizzate dalla Direzione dei Lavori secondo le norme di cui al D.P.R. 05/10/2010 n. 207 e successive modificazioni ed integrazioni.

Una volta concluse le opere, il Direttore dei Lavori dovrà redigere il certificato di regolare esecuzione e le stesse saranno soggette a collaudo da far redigere, a spese dei Lottizzanti, da professionista abilitato di fiducia dell'Amministrazione Comunale entro novanta giorni dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione.

Il collaudo delle opere, in corso e definitivo, sarà redatto sulla scorta della contabilità dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori stessa secondo la normativa vigente in materia di Opere Pubbliche, in particolare dal D.P.R. 05/10/2010 n. 207 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione di cui sopra, rimarrà a carico dei Lottizzanti fino al termine di due anni a decorrere dalla data della presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale. All'uopo, sulla base di specifico computo metrico estimativo del piano di manutenzione delle stesse allegato al piano di lottizzazione, i Lottizzanti depositeranno, contestualmente alla richiesta di presa in carico, l'importo relativo alla manutenzione biennale a garanzia dell'esecuzione della medesima manutenzione prevista.

I Lottizzanti si impegnano inoltre a garantire i ripristini delle opere pubbliche esistenti che si rendessero necessari a seguito di eventuali danni, diretti e/o indiretti, che potranno essere apportati alle stesse conseguentemente alla realizzazione dell'intervento in oggetto.

I Lottizzanti si impegnano altresì a garantire i ripristini delle opere pubbliche esistenti, anche fuori comparto, che si rendessero necessari a seguito di eventuali manomissioni

dovute alle intercettazioni delle linee esistenti, in particolar modo qualora venissero manomessi i manti stradali dovrà essere richiesta all'Amministrazione competente la concessione per l'occupazione e l'uso delle sedi stradali e rispettato quanto contenuto nel relativo disciplinare.

Durante l'effettuazione dei predetti lavori i Lottizzanti, avranno cura di non creare ostacoli allo scolo laterale delle acque, provvederà, altresì, al definitivo ripristino, se interessate dai lavori, delle banchine e delle fosse laterali per il deflusso delle acque.

Le opere relative a servizi gestiti da Aziende (gas, energia elettrica, telefono, acqua, fognature) dovranno essere realizzati secondo i pareri espressi e le prescrizioni impartite dalle medesime Aziende e saranno soggette a collaudo definitivo da parte dei gestori competenti; i relativi collaudi dovranno essere presentati al Servizio risorse per le imprese e il territorio prima dell'emissione del collaudo definitivo.

Fino al momento della consegna al Comune, a seguito del collaudo definitivo, le strade realizzate restano soggette al regime delle strade private gravate da servitù di transito pubblico, così come previsto dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

I Lottizzanti si impegnano, in proprio e per i loro eventuali aventi causa, a consentire il passaggio di autolinee di trasporto pubblico sulla rete stradale realizzata, prima della sua consegna al Comune, senza alcun obbligo, da parte del Comune stesso, al pagamento di contributi, compensi o indennità di sorta.

**Art.6)** – I Lottizzanti si impegnano a tracciare gli spazi pubblici ed i lotti secondo il progetto ed il frazionamento approvati, ponendo sul territorio dei punti fissi, inamovibili, al fine di garantire la corretta attuazione del progetto stesso.

I Lottizzanti si impegnano e si obbligano, per loro ed i propri aventi causa, a far eseguire e completare le opere di urbanizzazione ed a effettuarne il collaudo entro anni 5 (cinque) dalla data di stipula della convenzione stessa..

I Titoli abilitativi relativi all'edificazione dei lotti potranno essere rilasciati solo a seguito dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste ad eccezione della posa dei cordoli e delle zanelle, dell'esecuzione del tappeto di usura e del binder e dell'installazione delle opere di arredo urbano.

Sono altresì a carico dei Lottizzanti, gli eventuali oneri derivanti dalla richiesta di nuove utenze presso gli enti erogatori di servizi, nonché le spese di voltura da sostenere prima della presa in carico delle opere di urbanizzazioni realizzate da parte dell'Amministrazione comunale.

Gli edifici ricadenti all'interno del P.d.L. potranno essere utilizzati solo a seguito della presentazione del certificato di agibilità a firma di professionista abilitato nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 149 e 150 della L.R. 65/2014; inoltre la presentazione del certificato di agibilità sarà subordinato al rilascio del certificato di regolare esecuzione e di collaudo delle opere di sistemazione e regimazione idraulica previste nel progetto approvato e contenute nello studio idraulico approvato.

**Art.7)** - Per l'edificazione sui lotti, dovrà essere presentata apposita istanza nel rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti e nel rispetto delle previsioni contenute relativamente alle tipologie previste nel P.d.L.. Dovranno inoltre essere corrisposte le sole somme inerenti il contributo previsto dall' Art. 183 della L.R. 65/2014, riferito agli oneri di urbanizzazione secondaria, ed al costo di costruzione, in funzione dell'effettivo intervento edificatorio sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

**Art.8)** –I Lottizzanti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento delle U.I., le seguenti clausole da riportare nella nota di trascrizione:

“L'acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Casciana Terme Lari, con atto

\_\_\_\_\_ in data ..... Rep. n° ..... registrato presso

\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ trascritto presso \_\_\_\_\_ in data

\_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

L'acquirente in particolare prende atto che i titoli abilitativi per la realizzazione dei lotti potranno essere rilasciati contestualmente alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie a renderlo funzionale.

Gli edifici ricadenti all'interno del P.d.L. potranno essere utilizzati solo a seguito della presentazione del certificato di agibilità a firma di professionista abilitato nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 149 e 150 della L.R. 65/2014; inoltre la presentazione del certificato di agibilità sarà subordinato al rilascio del certificato di regolare esecuzione e di collaudo delle opere di sistemazione e regimazione idraulica previste nel progetto approvato. L'acquirente si obbliga ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione degli edifici, nonché ad inserire le clausole del presente comma ed ai precedenti in eventuale contratto di ulteriore trasferimento dei lotti nonché ad inviare al Comune di Casciana Terme Lari a mezzo lettera raccomandata copia autentica della nota di trascrizione.”

Tali clausole dovranno essere specificate ed approvate dall'acquirente ai sensi dell'Art. 1341 del Codice Civile. Gli atti di trasferimento dei lotti non liberano i Lottizzanti dalle obbligazioni assunte nei confronti del Comune, salvo che questo lo consenta espressamente.

L'alienante comunque dovrà comunicare entro 15 gg. dalla stipula del contratto all'Amministrazione Comunale il mutamento di proprietà ed il nuovo soggetto titolare della proprietà dovrà nello stesso termine prestare la fideiussione prevista dal presente atto a suo nome. In tal caso la fideiussione depositata all'Amministrazione Comunale di Casciana Terme Lari con il presente atto potrà essere svincolata solo dopo che sarà

stata depositata la nuova fideiussione a nome del nuovo soggetto titolare della proprietà.

**Art.9)** – L'Amministrazione Comunale si riserva di mutare la disciplina urbanistica della zona oggetto della presente convenzione ove si ritenesse opportuno di approvare una nuova disciplina rispondente alle mutate esigenze urbanistiche alle quali i Lottizzanti si dovranno attenere.

**Art.10)** – I Lottizzanti dichiarano di accettare senza riserve le condizioni sopra indicate. A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti consegnano al rappresentante dell'Amministrazione Comunale, contestualmente alla stipula della presente convenzione, garanzia fideiussoria rilasciata in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), corrispondente al costo complessivo delle opere di urbanizzazione e di sistemazione e regimazione idraulica, I.v.a. compresa come per legge, come da progetto di P.d.L. approvato e dal relativo computo metrico estimativo, soggetto a rivalutazione secondo gli indici ISTAT provinciali, maturati nel periodo trascorso tra la data di emissione della fideiussione e la data di richiesta del pagamento. La fideiussione prestata, obbliga il fideiussore ad eseguire il pagamento oggetto della fideiussione senza la previa escussione del debitore principale a semplice richiesta dell'Amministrazione, senza possibilità per il fideiussore di porre eccezioni di sorta ed in particolare quella di cui agli artt. 1944, 1957 del Codice Civile.

Resta inteso che qualora per la conclusione delle opere, a causa di ritardi, o comunque i Lottizzanti non provvedano al completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti nei termini di cui alla presente convenzione, o le opere risultino al collaudo non realizzate a perfetta regola d'arte, il Comune di Casciana Terme Lari, previa formale messa in mora dello stesso con preavviso non inferiore a tre mesi, si rivarrà sulle

fidejussioni predette introitandone la quota necessaria alla esecuzione d'ufficio delle opere non completate, salvo comunque ogni ulteriore risarcimento del danno.

Lo svincolo della garanzia fideiussoria potrà avvenire su Disposizione del Responsabile del Procedimento solo dopo che sarà dimostrato, attraverso il collaudo, l'esatto adempimento delle opere di urbanizzazione e quindi la fideiussione dovrà ritenersi prestata per 5 anni di validità della presente convenzione con tacito rinnovo fino all'accertamento del regolare esecuzione delle opere (in deroga a quanto previsto dall'Art. 1957).

Lo svincolo delle garanzie fideiussorie potrà avvenire su Disposizione del Responsabile del Procedimento, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% delle opere di urbanizzazione convenzionate.

Tali clausole dovranno essere tutte espressamente riportate nella garanzia fideiussoria prestata.

**Art.11)** – Qualora, entro i termini indicati nell'art.6 non sia provveduto all'ultimazione delle opere suddette ed al relativo collaudo l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di provvedere direttamente rivalendosi sulla cauzione costituita con garanzia fideiussoria senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei Lottizzanti e con pieno diritto a adire vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fidejussoria. In tali casi l'Amministrazione Comunale rientra nel pieno possesso delle aree che con la presente convenzione vengono cedute gratuitamente costituenti le aree di sedime delle opere di urbanizzazione e pertanto l'Amministrazione è autorizzata fin da ora ad effettuare sopralluoghi, iniziare ed eseguire i lavori e/o le opere mancanti e/o incompleti senza necessità di alcuna preventiva comunicazione ai Lottizzanti.

Qualora, in caso di inadempimento da parte dei Lottizzanti, l'Amministrazione

Comunale debba intervenire direttamente per l'esecuzione delle opere non realizzate o mal realizzate e le spese sostenute risultino maggiori di quelle ad oggi stimate, può rivalersi direttamente sui Lottizzanti o loro aventi causa per il recupero delle somme non coperte dalla garanzia fideiussoria.

**Art. 12)** - Sono a carico dei Lottizzanti gli oneri, le spese e quant'altro relativo alle prestazioni professionali per la redazione dei progetti, frazionamenti, la Direzione Lavori delle opere, la contabilizzazione delle stesse, la sicurezza del cantiere, collaudi e quanto altro.

Sono altresì a carico dei Lottizzanti le somme necessarie per l'espropriazione dei terreni contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Casciana Terme Lari – Sezione A al Foglio 14 mappali 688, 146, 101, 75, 396 e 395, per un valore di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_).

**Art.13)** – Il presente Atto, viene registrato e trascritto nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese dei Lottizzanti. Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a totale carico dei Lottizzanti.

**Art.14)** – Con il presente atto sui terreni dei lotti edificabili individuati al C.T. al Foglio \_\_ mappali \_\_\_\_\_, vengono trascritti gli obblighi della presente convenzione; sui terreni delle aree destinate a parcheggi, viabilità, verde pubblico, aree da cedere e non trasformare con principio compensativo, individuati al C.T. al Foglio \_\_ mappali \_\_\_\_\_ derivanti dai frazionamenti citati nella premessa del presente atto viene trascritta la cessione gratuita delle stesse all'Amministrazione Comunale, dando atto di quanto contenuto agli artt. 4 e 5.

**Art.15)** – Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle Leggi ed ai regolamenti generali e comuni in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica N° 1150 del 17 Agosto 1942 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art.16)** – Per eventuali controversie che potessero derivare dal presente atto sarà competente il Foro di Pisa.

**Art. 17)** - Le Parti inoltre, ai fini della registrazione della cessione di cui all'art. 3 chiedono l'applicazione dell'imposta fissa di registro e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 601 del 29 Settembre 1973.

**Art. 18)** - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti, Certificato di Destinazione Urbanistica n. \_\_\_\_\_, rilasciato dal Responsabile servizio risorse per le imprese e il territorio del Comune di Casciana Terme Lari in data \_\_\_\_\_, dichiarando che, fino ad oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

Richiesto io \_\_\_\_\_ ho ricevuto il presente atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, completato da mio pugno e da me letto, ai comparenti che, a mia domanda, lo approvano dichiarandolo conforme alla volontà manifestatami e con me \_\_\_\_\_, lo sottoscrivono qui in calce ed a margine degli altri fogli.

Consta di \_\_\_\_\_ pagine e parte della presente, fin qui.

COMUNE DI CASCIANA TERME LARI

Arch. Nicola Barsotti \_\_\_\_\_

I LOTTIZZANTI

Sig. \_\_\_\_\_

IL NOTAIO/SEGRETARIO COMUNALE

Dott. \_\_\_\_\_