REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI CASCINA

(Provincia di Pisa)

REP. _____

SCHEMA di CONVENZIONE URBANISTICA per l'ATTUAZIONE del PIANO DI RECUPERO di INIZIATIVA PRIVATA FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RQ 20.1 - PETTORI

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

******

L'anno , addì del mese di , in Cascina, nella sede municipale in Corso Matteotti n. 90, avanti al sottoscritto Dott._____, Notaio in_____, iscritto nel Collegio del distretto notarile di_____, senza l'assistenza di testimoni avendovi le parti, d'accordo, espressamente rinunziato.

SONO PRESENTI

da una parte:

- L'arch. IRENE D'ACCARDIO nata ( ) il , domiciliato per la carica in Cascina (PI) presso la sede comunale, la quale interviene e stipula il presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile della Macrostruttura 2 Governo del Territorio del Comune di Cascina, in rappresentanza del Comune di Cascina (C.F. 00124310509), con i poteri conferiti con provvedimento del Segretario Generale n.296 del 15.10.2020 di seguito denominato **"*Comune*" o "*Amministrazione Comunale*"**

dall'altra parte:

- INDUSTRIA LATERIZI QUAGLIERINI S.R.L. con sede in Cascina, Via Pettori n. 22, con numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese - Ufficio di Pisa e Codice Fiscale 00958650509, nella persona della Sig.ra MARIA ROSA QUAGLIERINI, nata a Pisa (PI) il 10/03/1949 ed ivi residente in via II Settembre, 14H, CAP 56125, C.F. QGLMRS49C50G702H, documento carta d'identità n. 3912196AA rilasciata dal Comune di Pisa il 07/11/2012, legale rappresentante dell'indicata società, munita di tutti i poteri per la stipula del presente atto (in seguito denominato ***"Soggetto Attuatore"***), 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) con D.C.C. n.11 del 19.3.2015 è stata definitivamente approvata la *"Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico con contestuale variante al Piano Strutturale per l'adeguamento e la redistribuzione dell'attuale dimensionamento di previsione"*;

2) il Regolamento Urbanistico, di seguito denominato RU, come variato con la suddetta approvazione ai

sensi dell'allora vigente art.17 comma 7 della L.R.T. n. 1/2005 e ss. mm. ii, è efficace dal 20 maggio 2015 data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT parte II n.20;

3) l'Allegato A "*Disciplina urbanistica di dettaglio"*(di seguito denominato Allegato A) alle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito denominate NTA) del RU individua e disciplina, con specifica scheda norma, il comparto *"RQ 20.1 – Ambiti di Riqualificazione Comp.1 zona Vecchia Fornace via Pettori UTOE 20 – PETTORI"* (di seguito denominata *"scheda-norma RQ 20.1")*;

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

ENTE	FOGLIO	PART.	SUB.	RENDITA	REDDITO (D/A)	CONSISTENZA	PROPRIETÀ
NCEU	5	3*	4	51.245,00	-	NON INDICATA	Industria Laterizi Quaglierini s.r.l.
CT	5	450*	-	-	4,82/2,27	8 ARE	Industria Laterizi Quaglierini s.r.l.
NCEU	5	713	2	51.245,00	-	NON INDICATA	Industria Laterizi Quaglierini s.r.l.
CT	5	714*	-	-	100,66/47,89	1 HA 17 ARE 60 CA	Industria Laterizi Quaglierini s.r.l.
NCEU	5	1475	-	20,00	-	NON INDICATA	E-distribuzione s.p.a.

*solo una porzione di tali particelle catastali ricade all'interno del comparto

5) in data 09/03/2020 prot.gen. 9234 e successive integrazioni il "***Soggetto Attuatore***", ha presentato il Piano di Recupero (di seguito denominato ***Piano***) definito *"RQ 20.1 – Ambiti di Riqualificazione Comp.1 zona Vecchia Fornace via Pettori UTOE 20 – PETTORI",* ai sensi del Capo II, Sez. I, della L.R.T. n. 65/2014 e dell'art. 10 delle NTA del RU, afferente il suddetto Comparto 20.1 della UTOE 20 -Pettori, in conformità alla relativa scheda norma dell'Allegato A alle NTA del RU;

6) nel perimetro del suddetto ***Piano*** ricadono gli immobili distinti al Catasto Terreni e/o al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel foglio di mappa n. 5, particelle 3*,450*,713,714*,1475 (*porzioni di tali particelle) per una superficie nominale di **mq 47.216,76**, oltre ad aree esterne al perimetro del comparto di proprietà del ***Soggetto Attuatore***, individuabili in porzioni delle particelle identificate al foglio 5 mappali 714* e 450*(*porzioni di tali particelle) e nella particella individuata al foglio di mappa 5 particella 1630*(*porzione di tale particella), per una superficie complessiva di **mq 3.477,16** che, pur non costituendo capacità edificatoria, verranno cedute al ***Comune di Cascina*** in quanto aree concorrenti alla realizzazione della trasformazione del comparto nella sua totalità.

7) gli immobili distinti al Catasto Terreni e/o al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel foglio di mappa n. 5, particelle 3,450,713,714,1630 risultano pervenuti in proprietà al ***Soggetto Attuatore*** con i seguenti atti:

- beni pervenuti per atto notarile di Costituzione di società in accomandita semplice stipulato in data 28/09/1985 dal notaio dott. Angelo Caccetta, iscritto al distretto notarile di Pisa; raccolta n° 560 repertorio n°4873, trascritto all'ufficio del territorio di Pisa in data 30/09/1985 al n° 3262 per i beni

censiti al Catasto Edilizio del Comune di Cascina al foglio 5, part. 3, sub. 4 – part. 713, sub. 2 e censiti al Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 5, part. 714 e 1630;

- atto notarile di compravendita stipulato in data 16/02/2017 dal notaio Dott. Nicola Mancioppi, iscritto al distretto notarile di Pisa; raccolta n° 27224 repertorio n° 46132, trascritto all'ufficio del territorio di Pisa in data 08/03/2017 al n° 1468 Serie 1T, per il beni censito al Catasto Terreni del Comune di Cascina al foglio 5, part. 450;

8) il ***Soggetto Attuatore*** ha pertanto titolo a presentare al ***Comune di Cascina*** la proposta di Piano di Recupero;

9) nel perimetro del ***Piano*** rientrano, altresì, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati e/o Terreni del Comune di Cascina nel foglio di mappa n. 5 particella 1475 (superficie di mq 55,78), che risulta rappresentare lo 0,1 % delle proprietà private incluse nel perimetro del Piano, non di proprietà del ***Soggetto Attuatore***;

10) 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, E-DISTRIBUZIONE s.p.a., è stato invitato dal ***Soggetto Attuatore*** a partecipare all'attuazione del ***Piano*** aderendo al Consorzio di lottizzazione, con comunicazione del 08.03.2019, ricevendo come risposta una mancanza di interesse alla partecipazione; tale comunicazione viene allegata alla presente ***Convenzione***;

11) il ***Comune***, ai sensi dell'art.108 comma 1 della L.R.T. n. 65/2014 e ss.mm.ii, con nota prot. gen. 19717 del 24.06.2020, ha tempestivamente informato la Soc. E-DISTRIBUZIONE s.p.a, quale proprietario non aderente al Consorzio, della presentazione della proposta ai fini dell'eventuale sottoscrizione della medesima previa adesione al Consorzio;

12) a seguito della suddetta comunicazione la società E-DISTRIBUZIONE s.p.a, proprietaria delle aree incluse nel perimetro del ***Piano*** ed identificate al NCEU del Comune di Cascina, foglio di mappa n. 5 particella 1475 **non ha fornito riscontro**, nei termini assegnati, in merito alla propria volontà di **voler/non voler** aderire al costituendo Consorzio;

in caso di mancata adesione al Consorzio:

12bis) 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 la società E-DISTRIBUZIONE s.p.a. a dare attuazione alle indicazioni del ***Piano*** mediante l'adesione al costituendo Consorzio ed alla Convenzione assegnando un temine 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 (centoottanta) giorni dall'approvazione del ***Piano***.

- essendo decorso senza esito anche quest'ultimo termine, gli immobili di proprietà della società E-DISTRIBUZIONE s.p.a., 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) i terreni e le porzioni di terreni come identificati al punto 6), ad esclusione della particella 1630*, ricadono all'interno della perimetrazione del comparto *"RQ 20.1 – Ambiti di Riqualificazione Comp.1 zona Vecchia Fornace via Pettori UTOE 20 – PETTORI"* individuato nell'allegato A alle NTA del RU;

14) la proposta di Piano di Recupero, presentata dal ***Soggetto Attuatore,*** prevede la realizzazione in conformità con la citata scheda-norma di edifici per civile abitazione, superfici con destinazione commerciale relative alla "*media struttura di vendita"*, superfici per *"strutture private di interesse pubblico" (*da realizzarsi in edifici isolati o all'interno degli edifici residenziali) non convenzionate e *"strutture private di interesse pubblico"* convenzionate ai sensi dell'art.22 delle NTA del vigente RU. Una quota, pari ad almeno il 10% della superficie utile lorda residenziale e ridotta ad almeno il 5% perché i fabbricati saranno certificati Casa Clima, sarà destinata all'Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.);

15) in sintesi, in lieve riduzione rispetto al dimensionamento previsto dalla scheda-norma, l'intervento prevede le seguenti destinazioni e superfici utili lorde calcolate ai sensi del DPGR 64/R:

1.	commerciale:	mq	674,44;
2.	residenziale (mq 5.200 + 20% per certificazione Casa Clima Classe A):	mq	6.177,13;
3.	E.R.S. (almeno 5% di mq 5.200):	mq	261,32;
4.	strutture private di interesse pubblico convenzionate:	mq	544,24;
5.	strutture private di interesse pubblico non convenzionate:	mq	2.347,23;
	Totale	mq	10.004,36

16) la proposta di ***Piano*** prevede altresì la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione interne al comparto, di cui al successivo art. 10, nonché di quelle esterne al comparto, di cui al successivo art. 11, così come descritte negli elaborati costituenti il ***Piano*** stesso e di seguito elencati al punto 23);

17) sull'area oggetto dell'intervento non gravano vincoli e/o tutele ambientali, paesaggistici, storico-architettonici ma gravano vincoli cimiteriali ai sensi dell'art. 20.1 delle NTA del RU;

18) sono stati acquisiti sia i Pareri degli Enti preposti ai servizi a rete, pareri che non comportano alcuna limitazione rispetto alle "*prescrizioni ambientali e particolari"* riportate nella scheda-norma, sia il Parere favorevole, rilasciato da ARPAT in data 13.12.2017, relativo alle indagini ambientali per l'esclusione di potenziale contaminazione presso il sito e gli altri pareri necessari quali il parere in merito al clima acustico redatto in conformità allo stralcio variante al PCCA approvato con DCC n.61 del 22.04.2021;

19) per le verifiche relative alla fattibilità geologica, idraulica e sismica il ***Piano*** risulta conforme alle prescrizioni di dettaglio della scheda-norma e, in data 17.06.2020 prot.18917, è stato effettuato il Deposito presso l'ufficio del Genio Civile competente per territorio; la documentazione depositata è stata iscritta nel

registro depositi n.430 in data 24.06.2020 e, come comunicato con nota dell'ufficio competente in data 09.07.2020 prot.gen.21757, non è rientrata nel sorteggio previsto dalla vigente normativa;

20) il suddetto ***Piano***, a seguito dell'istruttoria effettuata dai Servizi competenti della Macrostruttura 2 Governo del Territorio, è risultato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente nel Comune di Cascina sia per la parte afferente alle opere di urbanizzazione sia per gli interventi edificatori;

21) il ***Piano***, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n._____del_____, ha concluso il proprio iter con la pubblicazione, sul BURT, dell'avviso che dà atto della sua efficacia ai sensi dell'art.111 comma 5 della LR 65/2014 e ss.mm.ii;

22) il ***Piano***, pertanto, ai sensi dell'art. 111 comma 5 *"Approvazione dei Piani Attuativi"* e dell'art. 119 "Piani di recupero del patrimonio edilizio" della L.R.T. n. 65/2014 e ss.mm.ii, ha acquistato efficacia dal giorno_____;

23) il ***Piano*** è costituito dai seguenti elaborati allegati alla DCC n._____del_____:

- Richiesta Piano di Recupero
- Attestazione dei pagamenti
- Bozza di convenzione
- DA Dichiarazione di Asseveramento
- EZ 01 Inquadramento generale del Piano
- NTA
- RZ 01 Relazione generale
- RZ 02 Documentazione fotografica
- RZ 03 Dichiarazioni ai sensi del DPR 445/2000
- RZ 04 Dichiarazione di proprietà
- RZ 05 Fascicolo adesione Piano altra proprietà
- RZ 06 Relazione ed indagini fattibilità
- RZ 07 Relazione invarianza idraulica
- RZ 08 Valutazione previsionale di clima acustico
- RZ 09 Relazione ambientale Art. 40 delle NTA
- RZ 10 Disciplina tecnica per il recupero del forno
- RZ 11 Indagine ambientale
- RZ 12 Deposito Genio civile
- EA 01 Planimetria Stato Attuale

- EA 02 Piano Terra
- EA 03 Piano Primo
- EA 04 Pianta delle Copertura
- EA 05 Sezioni Ambientali
- EP 01 Planimetria generale progetto
- EP 01bis Sezioni Progetto
- EP 02 Individuazione UMI ed aree pubbliche e private
- EP 02bis Individuazione standard
- EP 03 Percorsi e dotazioni
- EP 04 Tipologie edilizie residenziali
- EP 04bis Edilizia Residenziale Sociale
- EP 04ter Edilizia sostenibile CasaClima
- EP 05 Progetto recupero forno
- EP 06 Tipologie edilizie strutture private di interesse pubblico non convenzionate
- EP 06bis Tipologie edilizie Media Struttura di Vendita
- EP 07 Permeabilità
- EP 08 Sistemazione del verde
- EP 09 Verifiche Urbanistiche
- EP 10 Render
- EP 11 Piano Particellare di Esproprio
- 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 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 Acquedotto
- EU 19 Fognatura bianca
- EU 20 Fognatura nera
- EU 21 Profili fognatura bianca
- EU 22 Profili fognatura nera
- EU 23 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
- EU 29 Viabilità e sezioni stradali
- EU 30 Barriere Architettoniche
- EU 31 Analisi Prezzi
- EU 32 Realizzazione sovrastruttura stradale
- Relazione responsabile del Procedimento
- Parere Servizio LL.PP.
- Parere Servizio Ambiente
- Parere Dipartimento ARPAT su valutazione clima acustico
- Rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione
- Parere regolarità tecnica

- Parere 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 *"Piano di Recupero di iniziativa privata finalizzato alla riqualificazione urbanistica RQ 20.1 – Pettori",* redatto in conformità all'art. 109 "*Contenuto dei Piani Attuativi*" ed all'art.119 *"Piani di recupero del patrimonio edilizio"* della L.R.T. n. 65/2014 e ss.mm.ii, all'art. 10, "*Piani Attuativi*", delle NTA del RU ed agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica vigenti nel Comune di Cascina.

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 RQ 20.1 contenuta nell'Allegato A alle NTA del RU;

b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esterne al comparto che non concorrono alla determinazione delle dotazioni minime di standards pubblici ma che sono necessarie al fine della funzionalità delle opere di urbanizzazione interne;

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 23.644,45, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria il tutto come meglio evidenziato e dettagliato negli elaborati costituenti il ***Piano*** elencati al punto 23) delle Premesse;

b) la realizzazione, sulle aree di proprietà del ***Soggetto Attuatore*** identificate al C.T. del Comune di Cascina dalle particelle 450*, 714* e 1630*(*porzioni di tali particelle) del foglio 5, per presunti mq 3.477,16, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esterne al comparto (viabilità di penetrazione al comparto da via di Pettori, parcheggi, pista ciclopedonale, sottoservizi e verde), il tutto come meglio evidenziato e dettagliato negli elaborati costituenti il ***Piano*** elencati al punto 23) 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 indicate alle lettere a) e b), come da schema planimetrico allegato al Piano, elaborato EU 02, e qui riportato quale All.A (A3), individuate con retino rigato blu. Tale cessione dovrà avvenire entro 120 (centoventi) giorni dal collaudo delle opere di urbanizzazione, effettuato secondo le modalità di cui all'art. 16 comma 1 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.

4. Il ***Comune*** ed il ***Soggetto Attuatore***, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati costituenti il ***Piano***, come individuati ed elencati al punto n. 23 delle Premesse, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del_____e depositati negli originali del Comune di Cascina, 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.14.3-14.4 e 14.5 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.

Art.2

Modalità di attuazione del Piano di Recupero

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 alle U.M.I. 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, terzo comma, della L.R. Toscana 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 ciascuna UMI, sempre nel rispetto della Superficie Fondiaria e degli elementi prescrittivi individuati negli elaborati approvati, citati all'art. 8 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 Cascina 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 sia della scheda-norma RQ 20.1, assolvendo puntualmente alle "prescrizioni particolari" della stessa, 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;

b) a realizzare le opere di *urbanizzazione interne*, di cui all'art. 10, nonché quelle *esterne* al comparto, di cui all'art.11, così come rappresentate negli elaborati di progetto con le prescrizioni indicate nei pareri degli Enti erogatori dei servizi e nella determina del Dirigente della Macrostruttura 2 Governo del Territorio-Servizio LL.PP. del Comune di Cascina di approvazione del progetto esecutivo nonché con le tempistiche e modalità indicate negli artt. 12 e 13 del presente atto;

c) a garantire, per tutte le diverse fasi previste nel Cronoprogramma sino alla completa realizzazione e collaudo della nuova viabilità di accesso all'area, il traffico veicolare su via di Pettori e rispettare quanto previsto all'art.7 "Urbanizzazione e trasformazione edilizia" 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 rappresentante legale della Società "Industria Quaglierini srl", nella persona della dott. Maria Rosa Quaglierini, quale società promotrice del ***Piano***, quest'ultima assume direttamente, nei confronti del Comune di Cascina, tutti gli obblighi e gli impegni gravanti sul ***Soggetto Attuatore*** per effetto della presente ***Convenzione*** (nell'ipotesi che non sia costituito il Consorzio, non essendosi avverata l'adesione di *E-DISTRIBUZIONE s.p.a.* al Consorzio stesso).

Art. 4

Dati progettuali e conformità alla scheda-norma RQ 20.1

1. L'attuazione del ***Piano***, secondo quanto indicato nei relativi elaborati, prevede il rispetto delle "*prescrizioni particolari" e delle "prescrizioni ambientali"* di cui alla scheda-norma contenuta nell'Allegato A alle NTA del vigente RU e, precisamente:

- Recupero e valorizzazione della parte storica e caratteristica dell'originario fabbricato specialistico da destinare, preferibilmente, ad attrezzature di interesse collettivo;
- Risanamento acustico per le strutture esistenti;
- Realizzazione di attrezzature collettive nei limiti fissati, convenzionate a garanzia dell'interesse

pubblico della struttura;

- Realizzazione del limite urbano e di un parco urbano in corrispondenza degli edifici destinati ad attrezzature di interesse collettivo di progetto;
- Realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra la rete esistente, le aree di interesse pubblico e quelle di progetto;
- Potenziamento della rete idrica fino al collettore principale su via di Pettori ed all'individuazione di sistemi di depurazione autonomi;
- Per la parte ricadente all'interno del vincolo cimiteriale sono consentiti interventi previsti dall'art.20.1 delle NTA del RU;
- Valorizzazione della struttura centuriata non più rintracciabile (art.16.4 NTA del RU);
- Tutela del tracciato viario antico secondario di via di Pettori (art,16.6 delle NTA del RU);
- Incremento della capacità di sosta finalizzato ad eliminare quella presente lungo la strada in modo da individuare idonei percorsi pedonali;
- Rispetto delle disposizioni contenute nell'art.40 "Norme ambientali" delle NTA del RU;

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

- Superficie Territoriale in proprietà del ***Soggetto Attuatore***: 47.160,98 mq;
- Superficie Territoriale in proprietà di altri soggetti non aderenti al Consorzio: 55,78 mq;
- Superficie Territoriale indicata in scheda norma 47.200,00 mq;
- Superficie Territoriale di riferimento per conteggi urbanistici a seguito del rilievo strumentale effettuato sull'area: 47.216,76 mq;
- Superficie dell'area edificabile perimetrata: 23.572,31 mq;
- Rapporto di Copertura: 35%;
- H max (secondo l'Allegato A e l'art. 6 delle NTA di ***Piano***): per tutti gli edifici ml 9,50;
- Superficie Utile Lorda (10.004,36 mq totali):
  - per destinazione residenziale: 6177,13 mq comprensiva dell'incremento del 20% di quella ammessa per la presenza di edifici progettati e realizzati con elevate caratteristiche di alta efficienza energetica e dotati di certificazione Casa Clima classe A; comprensiva inoltre dell'incremento del 5% della SUL con destinazione residenziale realizzata (valutata al netto della premialità Casa Clima) essendo prevista la realizzazione di edifici destinati a E.R.S. per almeno il 5% della SUL con destinazione residenziale realizzata (valutata comunque al netto della premialità);
  - per destinazione E.R.S: 261,32 mq;
  - per destinazione commerciale: 674,44 mq;
  - per strutture private di interesse pubblico non convenzionate: 2.347,23 mq;
  - per strutture private di interesse pubblico convenzionate: 544,24 mq;

- Dotazione di Spazi Pubblici e Standards urbanistici totali pari a 23.644,45 mq, di cui:

- aree a verde pubblico di progetto interne al comparto pari a mq 12.188,00;
- aree per parcheggi di progetto interne al comparto pari a 2.534,40 mq;

- Aree esterne al comparto di proprietà del ***Soggetto Attuatore***, non concorrenti alle dotazioni minime di spazi pubblici e standards urbanistici, ma destinate a opere di urbanizzazione funzionali al comparto e da cedere al ***Comune*** pari a 3.477,16 mq;

Art. 5

Procedure espropriative per l'attuazione del Piano di Recupero

1. Una piccola parte delle aree ricadenti nel perimetro del Piano di Recupero, e precisamente quella individuata al CT del Comune di Cascina nel Foglio 5 particella 1475* (per una porzione di 55,78 mq), rappresentata nell'elaborato grafico *EP 02* e meglio identificata nell'elaborato *EP 11* del ***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 e inventari del Comune di Cascina.

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 Cascina 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 C***omune*** 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.

Art. 6

Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

1. In conformità con l'art. 14.4 delle NTA del RU vigente e con la scheda-norma RQ 20.1, contenuta nell'Allegato A alle medesime NTA, 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 261,32 mq di SUL, corrispondente a 4 unità immobiliari, aventi ognuna una SUA pari a mq 54,00, in conformità all'art.14.4 comma 4 delle NTA del RU vigenti, 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 261,32 mq di SUL e SUA pari a mq 216,00, corrispondenti ad almeno il 5% della SUL residenziale realizzata beneficiando della premialità edilizia di cui all'art. 14.3 delle NTA del RU.

3. La tipologia degli alloggi, ed in particolare la loro SUA, è conforme alle caratteristiche dimensionali richiamate all'art. 14.4 comma 4 delle NTA del RU.

4. Ai sensi dell'art. 14.4 comma 6 delle NTA del RU, la realizzazione e cessione dell'E.R.S. prevista nei commi precedenti garantisce una premialità edilizia pari alla SUL minima da garantire con destinazione E.R.S. pari al 5% della SUL valutata al netto della premialità Casa Clima e consistente in 260 mq, come specificato nell'art. 4 comma 2.

5. Il valore di realizzazione dell'immobile destinato ad ERS, calcolato sulla base del prezziario regionale delle OO.PP., sarà scomputato dalle opere di urbanizzazione secondaria e sarà garantito dalla relativa polizza fidejussoria a norma dell'art.18 che segue.

Art. 7

***Certificazione* CasaClima**

1. Il ***Soggetto Attuatore***, in conformità con l'art. 14.5, commi 4, 5, 6 e 7 delle NTA del RU vigente e con la scheda-norma RQ 20.1 dell'Allegato A alle medesime NTA, si obbliga all'esecuzione di edifici a destinazione residenziale progettati e realizzati nel rispetto della Certificazione di qualità energetica *CasaClima*.

2. La Tavola "EP 04ter - Edilizia Sostenibile con certificazione CasaClima", allegata al ***Piano*** approvato, individua le unità immobiliari residenziali riconducibili alla maggiore SUL pari a 977,13 mq da realizzarsi rispetto all'attuazione in assenza di certificazione, nei casi di cui al comma 5, lettera "a" dell'art. 14.5 delle NTA del RU.

3. La certificazione di abitabilità degli edifici è subordinata al rilascio del certificato di qualità energetica *Casa Clima*, secondo la classe richiesta in base all'art.14.5 comma 5 delle NTA del RU. Fin dalla fase di progettazione dei suddetti edifici, il ***Soggetto Attuatore*** dovrà pertanto attivare, presso il soggetto referente *CasaClima* per la Regione Toscana, la procedura della certificazione *CasaClima* con conseguente presentazione, contestualmente all'istanza per il rilascio del titolo edilizio abilitativo, della prevista dichiarazione di edificio certificabile sulla base del progetto e del calcolo *CasaClima* resa dal suddetto soggetto referente.

4. Ai sensi del comma 7 del citato art. 14.5, quale incentivo economico per il miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, al ***Soggetto Attuatore*** è riconosciuta una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria, per gli edifici soggetti a certificazione *CasaClima,* del 20% rispetto a quelli

dovuti in via ordinaria.

5. La certificazione di abitabilità degli edifici è subordinata al rilascio del certificato di qualità energetica *CasaClima*, secondo la classe richiesta in base all'art.14.5, comma 5 delle NTA del RU.

6. Con la sottoscrizione del presente atto, il ***Soggetto Attuatore*** si obbliga, unilateralmente e irrevocabilmente per sé e per i propri aventi causa, alla cessione gratuita all'***Amministrazione Comunale*** delle unità abitative di cui al precedente comma 2, realizzate in virtù della maggior SUL ottenuta in conseguenza dell'impegno al conseguimento della certificazione CasaClima qualora, al termine dei lavori, da parte del soggetto referente per la Regione Toscana non sia rilasciata detta certificazione per responsabilità del ***Soggetto Attuatore***.

7. L'***Amministrazione Comunale*** destinerà dette unità immobiliari ad alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), in aggiunta alle quantità previste nel precedente art. 6.

Art. 8

Facoltà di realizzazione di "strutture private di interesse pubblico" convenzionate col Comune

1. Il ***Soggetto Attuatore*** si avvale della facoltà di convenzionare con l'***Amministrazione Comunale*** la *"struttura privata di interesse pubblico"* inserita all'interno della UMI 3 ed individuata come "Centro espositivo e attrezzature culturali", funzione prevista dalla scheda-norma RQ 20.1, beneficiando pertanto della riduzione della dotazione di standards, prevista dall'art. 26.1 comma 7 delle NTA del RU.
2. Il ***Soggetto Attuatore*** non si avvale della facoltà di convenzionare con l'***Amministrazione Comunale*** le *"struttura private di interesse pubblico",* inserite all'interno delle UMI 2 e 8 ed individuate come "Ufficio Postale", "Farmacia" e altra funzione prevista dalla scheda-norma RQ 20.1 e ai sensi dell'art. 22 delle NTA del RU, non beneficiando pertanto della riduzione della dotazione di standards, prevista dall'art. 26.1 comma 7 delle NTA del RU.

Art. 9

Vincolo di destinazione d'uso e modalità di utilizzo della struttura

1. Il ***Soggetto Attuatore***, in attuazione di quanto disposto dall'art.21.2 comma 5 delle NTA del RU vigente, si impegna a garantire e vincolare la destinazione d'uso *"struttura privata di interesse pubblico"* delle strutture di cui al precedente articolo 8 comma 1, ivi compresi gli spazi pertinenziali esterni al fabbricato, così come previsto dalla presente Convenzione, al fine di garantirne l'uso pubblico.

A tal fine inoltre il ***Soggetto Attuatore*** si impegna, previa opportuna richiesta, a:

- mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale i locali, suscettibili di utilizzo da parte di terzi e gli spazi pertinenziali esterni, per l'organizzazione di iniziative di interesse pubblico;
- mettere a disposizione delle associazioni locali di tipo sociale, di volontariato e delle scuole i locali e gli spazi pertinenziali esterni compatibilmente con le attività già programmate.

Le modalità di gestione per il mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico, nel rispetto degli impegni assunti con la sottoscrizione del presente atto, saranno dettagliate con apposita e separata Convenzione che,

approvata dalle parti, sarà sottoscritta entro e non oltre il deposito del certificato di agibilità del fabbricato.

Art. 10

Dotazione di standard e opere di urbanizzazione

primaria e secondaria interne al comparto

La dotazione minima di spazi pubblici e standards urbanistici, come individuati dalla scheda-norma RQ 20.1 nella misura minima del 50% della Superficie Territoriale, sono individuati negli elaborati del ***Piano*** nella quantità pari a mq 23.644,45, maggiore della quantità minima richiesta dal DM n.1444/1968, pari a mq 3.671,77:

- Superficie territoriale = mq 47.216,76;
- Dotazione minima richiesta per Parcheggi = mq 704,81
- Dotazione minima richiesta per Verde Pubblico = mq 1.566,11
- Standards a Parcheggi di progetto = mq 2.534,40
- Standards a Verde Pubblico di progetto = mq 12.188,00
- unità immobiliari destinate ad E.R.S. = 261,32 mq di SUL

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 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, a titolo esemplificativo, in:

- 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, 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 23.644,45 e 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, 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. La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate nella presente Convenzione;

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 ed il computo metrico definitivo, approvato da parte del competente Servizio del Comune di Cascina, 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 art. 15 e 16;

h. a versare al ***Comune,*** all'atto del ritiro dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi previsti nelle varie U.M.I., con le modalità ed i tempi da questi previsti:

a) 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 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***;

b) il saldo di cui sopra sarà corrisposto in un'unica soluzione al momento del ritiro del titolo abilitativo relativo alle prime U.M.I. 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 delle singole U.M.I. e, comunque, entro il termine di validità della presente Convenzione, con le rateazioni attualmente previste dalla legge;

c) il contributo di cui all'art. 185 della LR 65/2014 e ss.mm.ii, commisurato al costo di costruzione;

d) 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.

3. La cessione delle aree, la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione e i contributi da versare al ***Comune***, di cui al presente articolo, sono assorbenti di quanto previsto al 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.

4. 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 opere di urbanizzazione e a cedere le aree a destinazione privata, che saranno oggetto di acquisizione a seguito di procedura espropriativa ai sensi dell'art. 5 che precede, fino al momento del completamento delle opere di urbanizzazione e del loro collaudo o comunque accettazione da parte del ***Comune***.

Art. 11

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 Cascina al Foglio di mappa 5 particella 1630* (per una porzione di circa 2.084,16 mq), al Foglio 5 particella 714* (per una porzione di circa 760,77 mq) e al Foglio 5 particella 450* (per una porzione di circa 632,23 mq) per un totale di mq 3.477,16 di proprietà del ***Soggetto Attuatore.***

3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare fuori comparto consistono, a titolo esemplificativo:

a) nella realizzazione della viabilità di collegamento tra la via di Pettori e la viabilità interna al comparto realizzata con le modalità descritte negli elaborati da EU 01 a EU 32 allegati al Piano;

b) nella realizzazione dei parcheggi;

c) nella realizzazione del verde di quartiere e di connessione con gli spazi aperti extraurbani;

d) percorso ciclopedonale.

4. Il ***Soggetto Attuatore*** si obbliga, per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione previste dal ***Piano***, insistenti sulle aree descritte nei precedenti commi, esterne al perimetro del comparto di cui alla presente Convenzione e a cedere a titolo gratuito, 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.***

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. 10, c. 2, lett. "e" e concorre allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto all'art. 10, c. 2, lett. "h";

Art. 12

Esecuzione delle opere di urbanizzazione e Cronoprogramma

1. Il ***Soggetto Attuatore*** si obbliga ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione, interne ed esterne al comparto, descritte ai precedenti artt. 10 e 11 e rappresentate negli elaborati grafici allegati al ***Piano*** approvato.

2. Le opere dovranno essere eseguite conformemente al progetto esecutivo da approvare con determina della Macrostruttura competente del Comune di Cascina.

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, compreso le opere esterne al comparto (strada di Piano, adduzione di sottoservizi e fogne), in relazione alle UMI che verranno realizzate e necessarie al loro relativo funzionamento.

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 Computo Metrico approvato, il ***Soggetto Attuatore*** presta al ***Comune*** apposita garanzia fidejussoria con le modalità e prescrizioni riportate nel successivo art.18.

5. Il collaudo delle opere di urbanizzazione, che verranno realizzate secondo il Cronoprogramma allegato al ***Piano*** approvato, consentirà lo svincolo delle polizze fidejussorie relative alla realizzazione delle opere interne di urbanizzazione primaria, alle opere interne di urbanizzazione secondaria, alle opere esterne di urbanizzazione primaria ed alle opere esterne di urbanizzazione secondaria.

6. 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 computo metrico estimativo 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 Lavor*i 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 Computi Metrici estimativi approvati dalle Parti ed allegati alla DCC n. del_____, sono fissi ed invariabili.

16. L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate, con esclusivo riferimento alla gestione delle aree a verde 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, per un periodo pari a 99 (novantanove) anni dalla data del relativo collaudo, secondo un "disciplinare prestazionale" (allegato "EU15" alla presente convenzione) che dovrà essere riportato in ogni atto successivo. 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. 13

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, con apposito provvedimento dirigenziale della Macrostruttura competente del Comune di Cascina, 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. 14

Vigilanza

Il Comune di Cascina esercita il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.10 e all'art.11 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 Dirigente del Servizio 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.15

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 di Cascina, che in difetto può provvedervi d'ufficio in danno rivalendosi sulla garanzia fidejussoria di cui al successivo art.18.

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. 16

Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione e disciplina riguardante i diritti di superficie

1. Le aree destinate alle opere di urbanizzazione previste in cessione e le opere su di esse realizzate saranno cedute all'***Amministrazione Comunale***, con atto da stipularsi secondo i tempi indicati all'art. 1, comma 3, lett. "c" che precede, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al successivo art.16, 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.

2. Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede la realizzazione di due nuove cabine elettriche, necessarie all'elettrificazione del comparto, ricadenti tra le aree a cessione. Il ***Comune*** avrà facoltà di concedere il diritto di superficie delle aree di sedime di tali cabine elettriche (o comunque delle cabine elettriche che saranno previste in fase di rilascio del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione) alla società E-DISTRIBUZIONE s.p.a. finalizzato alla presenza delle cabine stesse.

La concessione del diritto di superficie dovrà essere realizzata tramite contratto tra il Comune di Cascina ed E-DISTRIBUZIONE s.p.a. in cui dovrà essere opportunamente identificato il mappale relativo all'area, la durata della concessione, il corrispettivo che E-DISTRIBUZIONE s.p.a. dovrà corrispondere al ***Comune*** oltre che la previsione di una fascia di rispetto (D.P.A.) di mt. 2 intorno alla cabina (area non rientrante però nella concessione e quindi da non recintare), all'interno della quale non sarà consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad un utilizzo che comporti una permanenza superiore alle 4 ore (ex legge 36/2001, art.4, comma 4, comma 1, lett.h) ed in cui verrà collocata la treccia di rame di messa a terra.

Tutte le spese e gli oneri fiscali relativi a tale contratto saranno a carico di E-DISTRIBUZIONE s.p.a.,

salvo diverso accordo tra le due parti.

3. La procedura descritta al punto 2 del presente articolo dovrà essere applicata inoltre alla cabina elettrica ricadente nell'area oggetto di esproprio. Tale cabina infatti, pur non facendo parte delle infrastrutture utili al Piano di Recupero, risulta funzionale alle porzioni di territorio circostanti.

Art. 17

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 € 2'214'456,50; in particolare per € 1'766'172,92 a scomputo del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e per € 448'283,58 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. 6, comma 4.

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. 18

Garanzie finanziarie

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 Cascina, 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_____;

   e) Edilizia Residenziale Sociale (ERS): 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 € 2'214'456,50, a garanzia dell'intero importo delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, come da Computo Metrico

approvato, salvo variazione del valore ai sensi degli art. 13 e 17 e oltre alla garanzia di cui alla lett. e) del comma precedente.

3. La cessione delle unità immobiliari abitative destinate ad E.R.S. al ***Comune*** è garantita, ai sensi dell'art. 6, comma 2 che precede; ove tali edifici non venissero realizzati, il ***Soggetto Attuatore*** perderà i benefici di cui all'art. 6, comma 4.

4. Per quanto concerne la certificazione *CasaClima*, si applicano le garanzie previste all'art. 7 che precede.

5. 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. 19

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. 20

Titoli abilitativi e agibilità o abitabilità

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 autonomamente dalle varie UMI;

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. L'edificazione degli immobili destinati a funzioni private potrà avvenire UMI per UMI mediante richiesta di uno o più titoli abilitativi.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Il deposito dell'attestazione dell'abitabilità e/o agibilità degli edifici dell'UMI realizzata, ai sensi dell'art. 149 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. dovrà avvenire a seguito della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto.

Art. 20

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. 21

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 Cascina 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. 22

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 tre le parti sarebbero inefficaci nei confronti del ***Comune.***
2. La presente clausola deve essere espressamente approvata dalle Parti contraenti ai sensi dell’art. 1341del Codice Civile.

Art. 23

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* ad eccezione di tutto ciò che attiene alla procedura espropriativa.

Art. 24

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 Cascina 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. 25

Dichiarazione ai fini fiscali

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

Art. 26

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 Cascina in data _____ ed allegato alla presente *Convenzione* dichiarando che non sono intervenute modifiche dal rilascio ad oggi.

Art. 27

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 Cascina.

Art. 28

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. 29

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 Cascina e contro essi

medesimi, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Cascina di ogni responsabilità al riguardo.

Art. 30

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 16,19,20,30 e 31.

2. Le ***Parti*** comparenti hanno espressamente dispensato me Notaio dal dare loro lettura degli allegati.

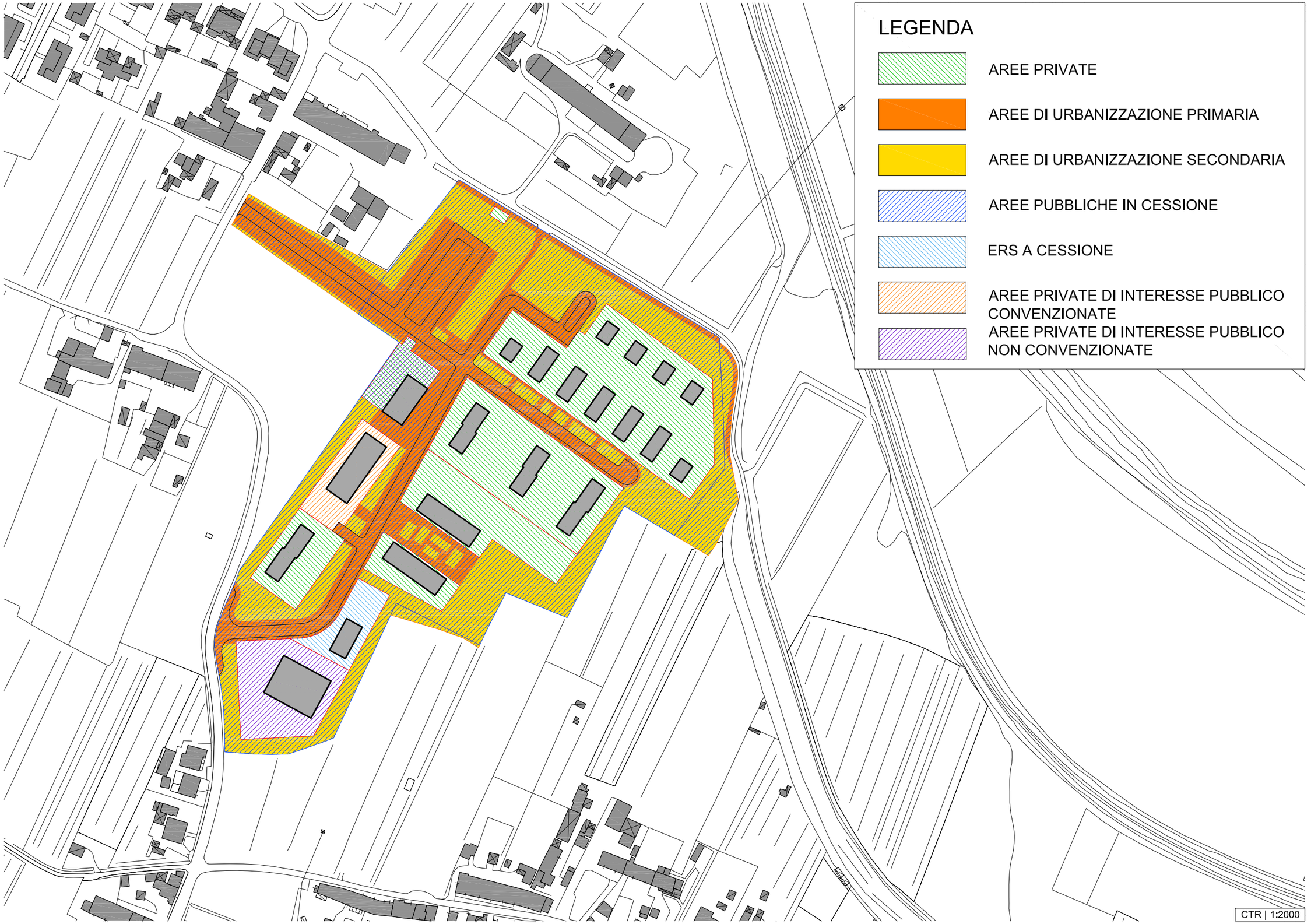
3. Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto e pubblicato ai comparenti, i quali, a mia domanda, lo hanno dichiarato in tutto conforme alla loro volontà e con me si firmano in fine e a margine dei fogli intermedi.

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

Art. 31

Comunicazioni

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



[PTA] PAGNI TOLAINI ARCHITETTURA
Via G. Carducci, 13 - loc. La Fontina
San Giuliano Terme (PI) - 56017
tel. 050.970913 fax 050.0980908
email: studiopta@yahoo.it

PROPRIETA'
Industria Laterizi Quaglierini s.r.l.
via Pettori, 22 - 56021 Cascina

PROGETTO
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
SCHEDA NORMA RQ 20.1- COMUNE DI CASCINA
UTOE 20 PETTORI - VIA PETTORI

TAVOLA
IDENTIFICAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
E SECONDARIA

VERSIONE 07
SCALA 1:2000
DATA 05/2020

TAVOLA EU02

PAGINA U