COMUNE DI CASCINA

Provincia di Pisa

Piano di lottizzazione di iniziativa privata con contestuale variante al R.U. per Insediamenti Produttivi (P.R.38.2) PIP Cascina Est, comp.2 via del Fosso Vecchio UTOE 38- Cascina

Proprietà

Forte s.r.l.
Comune di Cascina

Studio Arch. Marco Malloggi - Ing. Giorgio Grazian

CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI CASCINA

(Provincia di Pisa)

REP. _____

SCHEMA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO-UTOE 38-CASCINA –PR 38.2-PIP Cascina Est,Comparto2

L'anno duemiladiciasette, in questo giorno……del mese di……..nella residenza comunale……., via Tosco Romagnola n.199 avanti a me Dr……., Notaio in ……, senza l'assistenza dei testimoni per espressa concorde rinuncia fattavi ,con il mio consenso,dai comparenti,si sono costituiti i Signori:

da una parte

Dr.ssa……, nata a ……. il…….. in nome e per conto e nell'interesse del comune di Cascina (C.F.00124310509) che legalmente rappresenta nella sua qualità di Responsabile della Macrostruttura 2 – Governo del Territorio:

nel proseguo del presente atto denominato semplicemente *"Comune"* o *"Amministrazione Comunale"*

e dall'altra parte

Bacci Agostino Paolo,nato a Cascina (PI) il 12 Gennaio 1945, domiciliato per la carica ove appresso nella sede della società il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale amministratore unico e legale rappresentante della

soc."FORTE s.r.l." con sede in Ponsacco frazione Le Melorie via di Gello,143 cod.fisc. e partita iva 01089730509

nel proseguo del presente atto denominato semplicemente *"Soggetto Attuatore"*

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo, con il presente atto dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

Premesso che

- la Società FORTE s.r.l., è proprietaria di un'area posta in comune di Cascina ed individuata catastalmente nel seguente modo:
  - al C.T., foglio n.33, dalle particelle :
    - 1568 di mq 216, semin.arbor. classe 3, r.d. € 0,59, r.a. € 0,50;
    - 1572 di mq 810, semin.arbor., classe 3, r.d. € 2,21, r.a. € 1,88;
    - 166 di mq 260, vigneto, classe 2, r.d. € 1,37, r.a. € 1,28;
    - 1633 di mq1720, vigneto, classe 1, r.d. € 13,84, r.a. € 11,55;
    - 1635 di mq1070, semin.arbor., classe 3, r.d. € 2,92, r.a. € 2,49
    - 1647 di mq 305, vigneto, classe 1, r.d. € 2,45, r.a. € 2,05;
    - 1814 di mq3180, semin.arbor., classe 3, r.d. € 8,69, r.a. € 7,39 in parte;
    - 1636 di mq 125, semin.arbor., calsse 3, r.d. € 0,34, r.a. € 0,29;
    - 1638 di mq 390, semin.arbor., classe 3, r.d. € 1,07, r.a. € 0,91 in parte;
    - 1634 di mq 445, vigneto, classe 1, r.d. € 3,58, r.a. € 2,99;
    - 475 di mq 1200, semin.arbor., classe 3, r.d. € 3,28, r.a. € 2,79;

- 1816 di mq5860, semin.arbor., classe 3, r.d. € 16,01, r.a. € 13,62 in parte
- 1642 di mq 660, vigneto, classe 2, r.d. € 3,47 r.a. € 3,24;
- 1645 di mq 210, seminativo, classe 3, r.d. € 0,57, r.a. € 0,65;
- 1661 di mq 250, seminativo, classe 3, r.d. € 0,68 r.a. € 0,77;
- 1659 di mq 760, vigneto, classe 1, r.d. € 6,12, r.a. € 5,10;

o al C.F., foglio n. 33, dalla particella 884 in parte

– tale area, già ricadente all'interno di maggior perimetro compreso nel piano per gli insediamenti produttivi denominato Cascina Est, approvato dal comune di Cascina con D.C.C. n.79 del 22.09.1998 e decaduto per decorrenza del termine di validità decennale previsto per la sua attuazione, attualmente è assoggettata alla disciplina del vigente Regolamento Urbanistico, come approvato con DCC n. 11 del 19.03.2015 e successivamente aggiornato con D.C.C. n. 95 del 27.07.2017, ed, in particolare, da specifica scheda norma PR 38.2-PIP Cascina est, comparto 2, dell'Allegato "A" alle NTA del Ru, attuabile attraverso piano particolareggiato o piano di lottizzazione di iniziativa privata, secondo le prescrizioni della suddetta scheda norma;
– nella suddetta area è ricompresa anche porzione di terreno di 100 mq di proprietà dell'Amministrazione Comunale, identificata al C.T. nel foglio 33 dalla particella 1812, che la Società Forte s.r.l. si è impegnata ad acquistare;
– la Società FORTE s.r.l. in data 19.05.2017, prot. n. 14997, ha presentato istanza per l'approvazione del piano di Lottizzazione di iniziativa privata

con contestuale variante al RU, istanza successivamente completata ed integrata.

- la proposta di Piano di Lottizzazione, oltre al completamento della zona produttiva di cui trattasi, consistente nell'ampliamento di un fabbricato produttivo esistente e nella realizzazione di altri due distinti fabbricati, prevede, altresì, la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto, di cui al successivo art. 7, così come descritte negli elaborati costituenti il Piano stesso e di seguito elencati;
- la contestuale variante al vigente RU riguarda unicamente l'ampliamento del perimetro originario del comparto con il contestuale cambio di disciplina urbanistica per detto ampliamento da *Aree produttive esistenti* ad *Area di trasformazione* (contenuta nell'allegato A alle NTA del RU), mantenendo la medesima destinazione urbanistica e dei suoli, all'interno dell'Utoe 38 *"Zona produttiva di Cascina"*.
- sull'area oggetto dell'intervento non gravano vincoli e/o tutele ambientali, cimiteriali ai sensi dell'art. 20.1 delle NTA, paesaggistici, storico-architettonici;
- sono stati acquisiti 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 di riferimento;
- per le verifiche relative alla fattibilità geologica, idraulica e sismica il Piano di Lottizzazione risulta conforme alle prescrizioni di dettaglio della scheda norma, ed è stata depositata presso i competenti uffici regionali in data 13.07.2017 con i numeri 145 e 146;

- il suddetto Piano di Lottizzazione, sia per la parte afferente alle opere di urbanizzazione, sia per gli interventi edificatori, a seguito dell'istruttoria effettuata dal Responsabile del Procedimento, è risultato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente nel Comune di Cascina;
- con deliberazione Giunta Comunale n. 144 del 27.09.2017, esecutiva ai sensi di legge, è stata autorizzata la monetizzazione degli standard pubblici aggiuntivi previsti dal Piano, a seguito di richiesta presentata in data 01.09.2017, prot. 26730, per complessivi 2.302,26 mq, di cui 1.151,13 mq di parcheggi pubblici e 1.151,13 mq di verde attrezzato;
- successivamente, in occasione della conferenza di servizi interna del 12 ottobre 2017, è emersa la necessità di apportare una piccola modifica alla viabilità in progetto con conseguente leggera variazione delle superfici relative alle opere di urbanizzazione primaria in progetto (tratto di viabilità comunale) ed alle superfici a standard, verde e parcheggio, oggetto di monetizzazione con un incremento di queste ultime pari a 14,94 mq, chiaramente del tutto ininfluenti ai fini dell'autorizzazione alla loro monetizzazione;
- l'importo della monetizzazione degli standard aggiuntivi, quantificati in complessivi mq 2.317,20, di cui 1.158,60 mq di parcheggi pubblici e 1.158,60 mq di verde attrezzato , determinato secondo le vigenti disposizioni regolamentari in materia, ammonta a complessivi € 256.629,90;
- In data …….., a conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità semplificata di cui all'art. 5, comma 3 ter della LRT 10/2010 e ss. mm. e ii., il NUCVA, con propria determinazione n. ……

del ……., ha accertato la non assoggettabilità a VAS del Piano di Lottizzazione con contestuale Variante al RU di cui trattasi;

- il piano di Lottizzazione con contestuale Variante al RU è stato adottato con Del. C.C. n. ……. del ……. e definitivamente approvato con Del. C.C. n. ……. del ……., con efficacia dalla data di pubblicazione sul BURT …….;

  (*Oppure, nel caso in cui non pervengano osservazioni al piano adottato*)

- [il piano di Lottizzazione con contestuale Variante al RU è stato adottato con Del. C.C. n. …… del …… ed è divenuto definitivo ed efficace a seguito della pubblicazione sul BURT del …… dell'avviso con il quale si attesta che nel termine ultimo del ……. non sono pervenute osservazioni ai sensi dell'art. 111 della LRT n. 65/2014 e ss. mm. e ii.]
- tale piano risulta costituito dai seguenti elaborati:

  - Estratto di mappa
  - Visure Agenzia del Territorio
  - Titolo di proprietà
  - Relazione tecnica
  - Norme tecniche di attuazione
  - Computo metrico estimativo
  - Convenzione
  - Estratto R. U.C.
  - Relazione idrogeologica - idrica
  - Diritti di segreteria
  - Verifica conformità PIT
  - Relazione ai sensi comma 4 art.40 "Norme Ambientali" N. T. A.
  - Dichiarazione e relazione Barriere Architettoniche DPR 503del 24.07.1996 e del DPGRT 41/R del 29.07.2009
  - Relazione Impianto elettrico illuminazione pubblica
  - Parere Enti

- Tav.1 – Perimetro di Comparto
- Tav.2 – Stato Attuale
- Tav.3 – Uso del Suolo e rilievo fotografico
- Tav.4 – Estratto Piano strutturale:statuto dei Luoghi
- Tav.5 – Estratto regolamento Urbanistico:tutele ambientali
- Tav.6 – Funzioni di Comparto
- Tav.7 – Foto aerea e schema di progetto
- Tav.8 – Regolamento Urbanistico con inserimento schema progetto
- Tav.9 – Parametri Urbanistici,Campi edificatori,Lotti Funzionali
- Tav.10 – L.122/89 Permeabilità
- Tav.11 – Planivolumetrico
- Tav.12 – Sezioni ambientali,sezione stradale
- Tav.13 – Elaborato grafico DPR 503 del 24.07.1996 e DPGRT 41/R del 29.07.2009
- Tav.14 – Piano Particellare
- Tav.15 – Opere di Urbanizzazione:rete fognaria bianca-nera
- Tav.16 – Opere di Urbanizzazione:rete Acquedotto
- Tav.17 – Opere di Urbanizzazione:Rete Gas
- Tav.18 – Opere di Urbanizzazione:Rete Enel
- Tav.19 – Opere di Urbanizzazione:Rete Illuminazione pubblica
- Tav.20– Opere di Urbanizzazione:Rete Telecom
- Tav.21 - Schemi ambientali art.40 NTA
- Tav.22 - Tracciato urbano
- Tav.23 - Carta tematica- tracciato stradale
- Tav.24 - Segnaletica

allegati alla su citata Deliberazione C.C. n. …….. del …….

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

La presente Convenzione ha per oggetto l'attuazione del piano di Lottizzazione con contestuale variante al RU denominato "P.R. 38.2 PIP Cascina Est Comparto 2", redatto in conformità all'art. 109 "Contenuto dei Piani Attuativi" e all'art. 115 "Piani di Lottizzazione", della L.R.T. n. 65/2014, all'art. 10, "Piani Attuativi", delle NTA del RU ed agli strumenti della pianificazione urbanistica vigenti nel Comune di Cascina.

Il Piano di Lottizzazione prevede:

- il completamento della zona produttiva di cui trattasi, consistente nell'ampliamento di un fabbricato produttivo esistente e nella realizzazione di altri due distinti fabbricati, nel rispetto di quanto stabilito dalle NTA del Piano e dalla vigente disciplina edilizia ed urbanistica;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto, di cui al successivo art. 7, così come descritte negli elaborati costituenti il Piano stesso ed elencati in premessa;
- la contestuale variante al RU riguardante unicamente l'ampliamento del perimetro originario del comparto con il contestuale cambio di disciplina urbanistica per le aree ricomprese nell'ampliamento del perimetro da "Aree produttive esistenti" ad "Area di trasformazione" all'interno dell'Utoe 38 "Zona produttiva di Cascina", mantenendo quindi la medesima destinazione urbanistica e dei suoli;
- l'acquisizione da parte della Società Forte srl dell'area di proprietà comunale ricompresa all'interno del perimetro del Piano ed individuata catastalmente nel foglio 33 dalla particella 1812 di 100 mq.
- l'autorizzazione a ricomprendere nel comparto edificatorio l'area di proprietà comunale identificata al Catasto Terreni del Comune di Cascina

nel foglio 33 da porzione della particella n. 872 per complessivi mq 203,10 con conseguente possibilità di incrementare la Superficie Coperta di mq 121,86;

Il Comune di Cascina e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati facenti parte del P.d.L., 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.

Art. 2 – Obblighi generali e disposizioni preliminari

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestati con le modalità espresse di seguito.

Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti si trasferiscono anche agli acquirenti 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.

In caso di alienazione totale le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte se non dopo che i suoi successivi

aventi causa, a qualsiasi titolo, le abbiano sostituite con nuove identiche garanzie.

In caso di parziale alienazione è richiesta la cointestazione delle garanzie già prestate o la presentazione di nuove garanzie da parte del nuovo soggetto; rimane comunque la responsabilità in solido del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore si obbliga:

(a) ad eseguire gli interventi in conformità al PdL approvato nel rispetto delle previsioni in materia ambientale, finalizzate alla tutela delle risorse essenziali coinvolte, nel rispetto dei principi di cui alla LRT 65/2014 e degli strumenti della pianificazione territoriale;

(b) a realizzare le opere di urbanizzazione descritte nell'art. 7, con le modalità e tempistiche indicate nel medesimo articolo, tenendo conto delle eventuali prescrizioni derivanti dai pareri acquisiti nel corso dell'istruttoria effettuata dal Servizio Pianificazione e Sit.

Art. 3 - Dimensionamento e destinazione delle aree

Il comparto edificatorio, a cui afferisce il P.d.L., tenuto conto della contestuale variante al RU, possiede i seguenti parametri urbanistici:

(a) Superficie Territoriale pari a mq. 16.806,30 (sedicimilaottocentotre virgola trenta metri quadrati);

(b) Superficie fondiaria pari a mq 15.747,30 (quindicimilasettecentoquarantasette virgola trenta metri quadrati);

(c) Spazi pubblici a standard: 20% (venti per cento) della Superficie Territoriale

(d) Rapporto di Copertura pari al 60% (sessanta per cento) della Superficie Fondiaria;

(e) Altezza massima pari a ml 12,00 (dodici metri lineari);

(f) Superficie Utile Lorda massima di mq. 9.882,00 (novemilaottotentoottantadue virgola zero zero metri quadrati);

Art. 4 - Cessione aree

Il Comune di Cascina cede al Soggetto Attuatore, che tramite il suo rappresentante le accetta, l'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Cascina al foglio 33 dalla particella 1812, qualità seminativo, classe 2, consistenza mq 100 reddito domenicale € 0,60 e reddito agrario € 0,39.

Il Comune di Cascina garantisce che la suddetta area è libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami e vincoli di ogni specie.

Tale area, indicata con velatura ROSSA nell'estratto di mappa catastale che, esaminato ed approvato e debitamente firmato dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera " ……", confina a nord con le particelle 1568 e 166, ad est con la particella 1633, tutte di proprietà del soggetto attuatore, a sud e ad ovest rispettivamente con la particella 1813 e con la particella 1631 entrambe di proprietà comunale.

La sopradetta area, è pervenuta al Comune di Cascina per atto di cessione volontaria a seguito di procedimento espropriativo ai rogiti del Notaio Maria Boggioni di Cascina repertorio n.60803 registrato a Pontedera il 21 aprile 1986 al n.1293.

Il Comune di Cascina concede che nel comparto edificatorio venga ricompresa l'area di proprietà comunale identificata al Catasto Terreni del Comune di Cascina nel foglio 33 da porzione della particella n. 872 per complessivi mq 203,10 ed adibita a viabilità comunale, indicata con velatura arancio chiaro nell'estratto di mappa catastale allegato alla presente.

Come da stima del Servizio Patrimonio e Inventari del 13.11.2017 prot. interno n. 13, agli atti del Servizio Pianificazione e Sit:

- il corrispettivo per la cessione della particella 1812 ammonta ad € 9.443,00 (dicasi Euro novemilaquattrocentoquarantatre virgola zero zero), pari a €/mq 94,43.
- il corrispettivo per il poter ricomprendere la porzione della particella 872 nel comparto ammonta ad € 11.576,70 (dicasi Euro undicimilacinquecentosettantasei virgola settanta) pari a €/mq 57,00.

L'importo complessivo di € 21.019,70 (dicasi Euro ventunomiladiciannove virgola settanta) è stato versato con le modalità indicate al successivo art. 21; il Comune dichiara di non aver più nulla a pretendere in merito. Il possesso dell'area viene trasferito al Soggetto l'attuatore all'atto di stipula della presente convenzione.

Art.5 - Autorizzazione ad eseguire lavori su aree di proprietà del Comune di Cascina

Il Comune di Cascina autorizza il Soggetto Attuatore ad eseguire gli interventi previsti nel PdL in oggetto sulle aree di sua esclusiva proprietà consentendone l'utilizzo per il soddisfacimento della dotazione di spazi pubblici previsti dalla scheda norma PR 38.2 contenuta nell'Allegato "A" del Regolamento Urbanistico.

Ai sensi del comma 2, dell'art.133 "Tipologia degli atti", della LR 65/2014, il presente atto convenzionale costituisce, pertanto, valido titolo a favore del Soggetto Attuatore per l'inoltro all'Amministrazione Comunale delle richieste dei titoli abilitativi relativi a tutte le opere di urbanizzazione ricomprese nel PdL e la cui realizzazione è prevista su aree di proprietà della stessa Amministrazione Comunale.

Le aree individuate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto sono rappresentate con velatura ARANCIO chiaro nell'estratto di mappa allegato al presente atto "……".

Fatto salvo l'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dal Capo II della L.R.T. n. 65/2014, il Soggetto Attuatore si impegna, nell'esecuzione degli interventi sopra descritti, ad adottare tutte le misure atte a garantire l'incolumità pubblica, garantendo il totale ripristino a regola d'arte dei luoghi e delle opere eventualmente manomessi.

Art.6 - Cessione gratuita di aree al Comune e costituzione di servitù

Le aree di proprietà del soggetto attuatore interessate dalla realizzazione delle urbanizzazioni primarie all'interno del comparto, sono cedute in forma gratuita

al Comune direttamente sin d'ora con la stipula della presente convenzione. Dette aree sono individuate con coloritura "ARANCIONE" nello schema grafico allegato alla presente che, esaminato ed approvato dalle parti, debitamente firmato, al presente atto si allega sotto la lettera "……." per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

Il Soggetto Attuatore cede gratuitamente le aree individuate da porzioni delle seguenti particelle censite al N.C.T. del comune di Cascina nel foglio 33:

- 1816 mq 5860 semin. arbor. classe 3 r.d. € 16,01 r.a. €13,62 per mq ……...
- 1661 mq 250 seminativo classe 3 r.d. € 0,68 r.a. € 0,77
- 1645 mq 210 seminativo classe 3 r.d. € 0,57 r.a. € 0,65 per mq ……
- 1642 mq 660 vigneto classe 2 r.d. € 3,47 r.a. € 3,24 per mq …….

Dette aree sono pervenute al Soggetto Attuatore per atto di compravendita del 21.12.2010 ai rogiti del notaio Sabrina Casarosa Rep. 21242 Racc.8556 reg. a San Miniato il 28.12.2010 al n.3718; atto di compravendita del 25.10.2011 ai rogiti del notaio Sabrina Casarosa Rep. 22.240 Racc.9277 reg. a San Miniato il 04.11.2011 al n.2886;atto di compravendita del 15.12.2016 ai rogiti notaio Sabrina Casarosa rep. 27891 Racc.13278 reg. a San Miniato il 10.01.2017 al n.119

Il Soggetto Attuatore s'impegna, e a tal fine assumendone ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune 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. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù

passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

Art.7 - Opere di urbanizzazione primaria e loro modalità di esecuzione

Il Soggetto Attuatore si obbliga all'esecuzione diretta a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria delle opere di urbanizzazione primaria relative al PdL di cui trattasi e consistenti in :

A.1 strada veicolare e marciapiedi

C.1 fognature per acque nere

C.2 fognatura per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali

C.3 opere di regimazione idraulica per la raccolta, convogliamento e smaltimento delle acque meteoriche

D.1 rete idrica per l'acqua potabile

E.1 rete distribuzione del gas metano

F.1 rete di distribuzione dell'energia elettrica

F.2 rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati

G.1 rete telefonica fissa

G.2 cavedi multiservizio e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'art. 6 comma 7bis del DPR n. 380 del 2001, ove necessario

H.1 spazi di connettività

Il tutto così come illustrato negli elaborati progettuali allegati al Piano stesso ed, in particolare, secondo quanto indicato nel progetto esecutivo approvato dal Servizio competente.

Quanto all'esecuzione delle suddette opere, si specifica che:

a) le opere di urbanizzazione relative alla viabilità veicolare e pedonale dovranno essere realizzate in piena conformità alle normative tecniche di settore e nel rispetto della normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Il Soggetto Attuatore si impegna, altresì, ad eseguire, a propria cura e spese, sulle sedi stradali già di proprietà comunale esterne al comparto e immediatamente adiacenti allo stesso le opere strettamente necessarie per ottenere continuità, funzionalità e morfologia strutturale e tipologica tra l'esistente e la parte in progetto secondo le indicazioni rappresentate negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo ed, in particolare, al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. A tal fine il Soggetto Attuatore si impegna fin da ora al rispetto di tutte le eventuali prescrizioni dettate in tal senso dal Servizio Comunale competente e ad apportare al progetto esecutivo tutte le modifiche conseguenti a dette prescrizioni.

b) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere devono essere conformi alle disposizioni di cui agli art. da 73 a 105, e agli allegati n.4, 5 e 6, nel D. Lgs. 3 Aprile 2006 n.152, nonché delle altre forme attuative da questo richiamate e delle vigenti norme regionali;

c) tutte le opere relative ai servizi a rete, ove necessario, devono essere eseguite con i criteri di cui all'art.40 della legge 1 Agosto 2002 n.166. Il soggetto attuatore assume a suo totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di

allacciamento dei complessi edilizi ai pubblici servizi secondo le prescrizioni ed indicazioni che verranno fornite dalle Aziende Erogatrici.

Sono altresì a carico del Soggetto Attuatore gli oneri inerenti la realizzazione di eventuali cabine di distribuzione di energia elettrica secondo le singole necessità degli insediamenti.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite sulla base del progetto esecutivo approvato dal Comune, che procederà al rilascio del necessario titolo abilitativo ai sensi della normativa vigente, e dovranno uniformarsi per quanto possibile e per caratteristiche costruttive, tipologiche di materiali e modalità esecutive, a quelle già realizzate e di proprietà Comunale.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate antecedentemente o contestualmente al primo edificio garantendo la funzionalità unitaria del collegamento agli impianti a rete; tali opere di urbanizzazione ed impianti dovranno essere ultimati prima della comunicazione di fine lavori dell'edificio/degli edifici ricompresi nel primo lotto oggetto di realizzazione e dovranno garantire l'accessibilità alla viabilità pubblica ed il completo collegamento ed allacciamento alle opere di urbanizzazione esistenti.

Le suddette opere di urbanizzazione primaria dovranno comunque essere realizzate entro il termine di 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione.

Al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potranno essere apportate varianti in corso d'opera, purché preventivamente approvate ed autorizzate con apposito provvedimento del Servizio competente in materia di Lavori Pubblici.

Non costituiscono variante gli interventi disposti dal Direttore dei Lavori per risolvere aspetti di dettaglio o aspetti finalizzati al miglioramento e alla funzionalità delle opere, sempreché non comportino modifiche sostanziali del progetto esecutivo.

Possono essere disposte altresì dal direttore dei lavori modifiche e/o integrazioni della segnaletica stradale verticale e orizzontale rispetto a quanto indicato negli elaborati di progetto, sempreché sia preventivamente acquisito parere favorevole della Polizia Municipale.

Le modifiche riguardanti la scelta dei materiali impiegati dovranno essere preventivamente comunicate dal Direttore dei Lavori al collaudatore e all'Amministrazione Comunale e non potranno comunque essere eseguite senza accettazione espressa da parte dell'Amministrazione Comunale.

Tali varianti e le modifiche di cui sopra non potranno, comunque, comportare variazioni dei rapporti economici fissati con il presente atto.

Gli esecutori dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione autorizzate dovranno essere soggetti qualificati ai sensi del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50.

Il Soggetto Attuatore assume a proprio carico:

- gli oneri per la direzione dei lavori, che sarà affidata a soggetti abilitati liberamente individuati dal Soggetto Attuatore stesso;
- tutti gli obblighi derivanti dalla normativa in materia di opere pubbliche;
- ogni obbligo ed onere derivanti dalle disposizioni del D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 e ss.mm.ii, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavori.

Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, il Soggetto Attuatore comunicherà il nominativo del Direttore dei Lavori che, tra l'altro, dovrà provvedere alla tenuta della documentazione contabile dei lavori, nel rispetto di quanto disposto dal D.P.R. n. 207/2010 e ss. mm. ii. per quanto ancora applicabile e dalla vigente normativa in materia di contratti pubblici, e trasmetterla, unitamente a tutta la documentazione tecnica, al collaudatore individuato dall'Amministrazione Comunale per gli adempimenti di sua competenza.

Il Soggetto Attuatore dovrà presentare, dopo l'avvenuta esecuzione delle opere, il collaudo dell'impianto di pubblica illuminazione, del gas metano e del pubblico acquedotto e gli elaborati grafici contenenti gli schemi definitivi dei vari impianti secondo quanto necessario per la presa in carico di dette opere da parte delle Aziende erogatrici.

Tra le parti resta inteso che le opere di urbanizzazione si intendono complete e funzionanti esclusivamente con l'esito positivo del collaudo e con l'emissione del relativo certificato.

Art.8 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione approvato ed in esso comprese nel rispetto degli elaborati grafici e dei computi metrici approvati per un importo pari ad € 141.239,34 (euro centoquarantuno mila duecentotrentanove virgola

trentaquattro), a scomputo del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti a seguito del rilascio dei Permessi a Costruire relativi alla realizzazione degli interventi previsti.

Il contributo degli oneri di urbanizzazione sarà determinato alla data del rilascio dei singoli permessi a costruire con i valori tabellari in vigore in quel momento.

La somma residua relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione, se dovuto, saranno corrisposti con le modalità previste dalla legge e dal vigente Regolamento Comunale degli oneri.

Art.9-Importi e garanzie per l'attuazione delle opere di urbanizzazione

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal piano di Lottizzazione, il Soggetto Attuatore presta a favore del Comune fideiussione (*scegliere il caso che ricorre)* bancaria/assicurativa rilasciata da un'azienda di credito / da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata:

polizza n. …….. del…….rilasciata da …….. per un importo complessivo di € ……. (euro …….. virgola …….), derivante dal Computo metrico approvato con il P.d.L.

Tale fideiussione sarà svincolata ad avvenuta emissione del certificato di collaudo di cui al successivo articolo 15 fatte salve le cautele prescritte dalle leggi in vigore e sotto le riserve previste dall'art. 1669 del Codice Civile.

Art.10-Monetizzazione degli standard urbanistici aggiuntivi

In luogo della realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale degli standard pubblici aggiuntivi, costituiti da verde pubblico e parcheggio, per una superficie complessiva di mq 2.317,20.

L'importo dovuto per la sopracitata monetizzazione viene stabilito, secondo la vigente regolamentazione come da nota del servizio edilizia, in complessive € 256.629,90, di cui € 97.901,70 per gli standard pubblici a verde attrezzato ed € 158.728,20 per gli standard pubblici a parcheggio.

Tale corrispettivo è stato liquidato all'amministrazione comunale in data mediante assegno circolare …….….. in data ……. c/o……

Art.11-Realizzazione interventi edilizi

Entro i termini di decadenza del PdL, il Soggetto Attuatore potrà presentare istanza per il rilascio permessi di costruire per la nuova edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici, nonché alla disciplina del PdL, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

I progetti delle costruzioni edilizie nonché l'esecuzione delle stesse dovranno essere conformi alla normativa tecnica statale e regionale vigente per le costruzioni in zona sismica vigenti al momento della presentazione delle relative istanze.

Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e suoi aventi causa, a presentare la prima istanza di rilascio di titolo abilitativo edilizio entro dodici mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

L'amministrazione comunale dà atto espressamente che successivi permessi di costruire, che potranno essere richiesti dal Soggetto Attuatore entro dieci anni dal termine di efficacia del P.d.L., saranno assentiti se conformi alle previsioni e prescrizioni del P.d.L.

Art.12-Vigilanza

Il comune eseguirà nel corso della costruzione degli edifici le verifiche previste dalla normativa vigente in materia di sorveglianza e controllo dell'attività edilizia ed il soggetto attuatore si impegna per se e per i suoi aventi causa a consentire l'accesso al cantiere in qualsiasi momento da agenti e tecnici comunali.

Il Comune di Cascina eserciterà il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria con le seguenti modalità:

(a) in corso d'opera, mediante sorveglianza attraverso il personale tecnico assegnato alla Macrostruttura 2 Governo del Territorio, appositamente individuato e/o mediante verifica dei vari stati di avanzamento lavori (SAL) attestati dal collaudatore in corso d'opera nominato secondo quanto disposto nel successivo art.15;

(b) dopo l'ultimazione dei lavori e fino all'approvazione del certificato di collaudo, mediante controllo delle opere eseguite, diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse, a cura del personale tecnico di cui al precedente punto a).

Fino all'emissione del certificato di collaudo sono a carico del Soggetto Attuatore i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria eventualmente

necessari nonché la responsabilità civile per eventuali danni che dovessero incorrere a terzi in conseguenza dell'uso delle aree.
A tal fine il Soggetto Attuatore assume tutti i necessari oneri, anche economici e assicurativi.

Art.13-Inadempienze

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione oggetto della presente Convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore.
La verifica e validazione dei progetti delle suddette opere 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 imputabili ad errori od omissioni della progettazione.
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 stessa.
Nel caso di inadempienza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi derivanti dalla Convenzione, il Comune di Cascina ha facoltà di eseguire le opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 avvalendosi della polizza fidejussoria prestata a garanzia degli obblighi assunti.
Il Comune provvederà alla escussione parziale o totale della fidejussione di cui all'art 9 nel caso di:

(a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore;

(b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate;

(c) inottemperanza del Soggetto Attuatore alle eventuali disposizioni impartite dal collaudatore e necessarie per la collaudabilità delle opere.

Nei casi di cui ai precedenti punti, il Comune di Cascina interverrà sostitutivamente nella esecuzione dei lavori che si renderanno necessari con addebito al Soggetto Attuatore delle spese eccedenti gli importi garantiti riservandosi ogni altra azione, anche legale, per eventuali maggiori danni di qualunque natura che dovessero derivare al Comune di Cascina.

In caso di inosservanza degli obblighi assunti con la presente Convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel DPR 6 giugno 2001 n.380 e ss.mm.ii.

Art.14-Monitoraggio degli effetti ambientali

Il Soggetto Attuatore è obbligato ad effettuare il controllo e/o il monitoraggio degli impatti significativi che gli interventi comportano sulle componenti ambientali nonché l'avvenuta messa in opera delle misure di mitigazione prescritte dal PdL in maniera da dimostrarne la coerenza con le prescrizioni contenute nel piano medesimo.

Art.15-Collaudo delle opere eseguite a scomputo

Tutte le opere di urbanizzazione oggetto della presente Convenzione sono soggette a collaudo in corso d'opera, che si concluderà con l'emissione del certificato di collaudo definitivo entro e non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

L'individuazione del collaudatore è a cura del Comune che vi provvederà nel rispetto delle vigenti normative in materia affidamento di servizi di ingegneria e architettura.

Le relative spese sono a carico del Soggetto Attuatore che dovrà liquidarle entro 15 gg. dalla data di ricevimento della richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale.

Il Comune di Cascina procederà alla nomina del collaudatore entro e non oltre trenta (30) giorni dalla comunicazione di inizio lavori che dovrà essere inoltrata dal Soggetto Attuatore, oltre che al Servizio Edilizia, anche al servizio competente in materia di esecuzione di Lavori Pubblici.

In base alle risultanze delle operazioni di verifica, il collaudatore prescriverà l'esecuzione di tutti i lavori che riterrà necessari per il completamento funzionale degli interventi ed il Soggetto Attuatore sarà obbligato a provvedervi entro il termine che verrà fissato dallo stesso collaudatore.

Il certificato di collaudo, ha carattere provvisorio ed assumerà il carattere definitivo decorsi due anni dalla data della relativa emissione salvo la preventiva approvazione dello stesso.

Con l'approvazione dell'atto di collaudo le opere si intenderanno accettate dal Comune.

Art.16 - Cessione gratuita delle opere al Comune

La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal Soggetto Attuatore è attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune di Cascina all'emissione del certificato di collaudo delle opere stesse senza necessità di ulteriori atti. L'emissione di tale certificato consentirà anche l'apertura al pubblico delle opere realizzate nonché la contestuale attribuzione al Comune di Cascina delle responsabilità civili e penali conseguenti al loro utilizzo.

Art.17-Obbligazioni di carattere generale

In caso di alienazione, totale o parziale, delle aree, il Soggetto Attuatore rimane obbligato in solido con i propri aventi causa, circa l'obbligo di provvedere al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, eventualmente danneggiate nel corso degli interventi di realizzazione degli edifici.

Tale obbligazione solidale durerà fino al momento in cui sarà rilasciata all'Amministrazione fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, a garanzia dell'adempimento dell'avente causa, in sostituzione di quella prestata dal soggetto attuatore in forza del precedente art. 2. L'Amministrazione, entro cinque giorni dalla comunicazione del nome della compagnia assicurativa o dell'istituto bancario che rilascerà la nuova garanzia, avrà facoltà di ritenerla idonea e di non accettarla, per gravi e comprovati motivi attinenti alla insufficiente affidabilità del soggetto garante. I soggetti interessati saranno in tal caso tenuti a presentare una nuova garanzia.

In caso di alienazione degli edifici oggetto della convenzione, i residui obblighi convenzionalmente assunti dal Soggetto Attuatore, non attinenti alle opere di urbanizzazione, si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
La presente clausola deve essere posta in ogni contratto o convenzione afferente al trasferimento delle aree comprese nel P.d.L., ed accettata esplicitamente dalle parti contraenti anche ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Art.18-Novazioni

Fino a quando la presente convenzione non sarà registrata e trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari, non sono ammesse novazioni soggettive né oggettive per cui se queste avvenissero risulterebbero improduttive di effetti giuridici ed i rapporti intercorsi fra le parti sarebbero inefficaci nei confronti del Comune di Cascina e di chi di ragione.
La presente clausola deve essere espressamente approvata dalle parti contraenti ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Art.19-Destinazione urbanistica dell'area

Ai sensi dell'articolo 30, secondo comma D.P.R. 6 Giugno 2001, numero 380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, le parti dichiarano e garantiscono che:

- i terreni oggetto del presente atto hanno le caratteristiche risultanti dai certificati di destinazione urbanistica rispettivamente n …... e n ……, rilasciati dalla competente Autorità comunale in data ……..…. che si allegano al presente atto sotto la lettera "……" e "…….";
- dalla data del rilascio di detto certificato fino ad oggi non sono intervenute modifiche nei relativi strumenti urbanistici;
- i terreni in oggetto di vendita non sono stati interessati da incendi negli ultimi dieci anni e che comunque è al corrente del vincolo di destinazione previsto dalle leggi n.428/1993 e 353/2000 qualora se ne verificassero i presupposti di sussistenza;

Art.20-Misure di contrasto dell'evasione e dell'elusione fiscale

Previa mia ammonizione sulle responsabilità assunte in caso di dichiarazione mendace e dichiarazione di consapevolezza, sia delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 che delle sanzioni e conseguenze di cui al comma 22 dell'art. 35 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, in ossequio al disposto del comma 22 dell'art. 35 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito nella Legge 5 agosto 2006 n. 248, le Parti dichiarano :

- che il pagamento € …… di cui al precedente art. 4 è avvenuto mediante assegno circolare……..….. in data ……. c/o……
- che per le cessioni onerose e gratuite di cui al presente contratto non si è avvalso della attività di mediazione.

Art.21-Controversie

Le controversie che dovessero sorgere nella interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di Pisa

Art.22-Termini di efficacia della convenzione

L'efficacia della presente convenzione e le relative obbligazioni ivi contenute ed accettate dalle parti decorreranno dalla data di sottoscrizione della stessa.
La data di efficacia del PdL è quella di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione con contestuale variante al vigente RU di cui alla Deliberazione Comunale n……del……....

Art.23-Spese

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti alla presente convenzione e consequenziali, nessuna esclusa, sono a totale carico del Soggetto Attuatore, ivi comprese quelle relative all'acquisto dal Comune di Cascina della particella 1812, nonché alle cessioni gratuite al Comune in proporzione alla superficie trasferite.
Ai fini fiscali *[da compilarsi a cura del Notaio rogante]*

Art.24-Accettazione espressa

Le parti dichiarano,ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 del Codice Civile, di approvare espressamente le disposizioni contenute nei precedenti artt. 5, 7, 12, 13, 18, e 19.

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

Io, Notaio, ho ricevuto il presente atto che io stesso ho letto ai signori comparenti i quali, da me interpellati, lo approvano e con me lo sottoscrivono.

LE PARTI