REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI CASCINA

(Provincia di Pisa)

REP. _____

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD AREA DI NUOVO IMPIANTO POSTA ALL'INTERNO DELL'UTOE 12 SAN LORENZO A PAGNATICO COMP.1 – AREA A NORD DELL'ABITATO APPROVATO CON DCC N.29 DEL 26 LUGLIO 2007.

INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 12.01.2011 REP.36992/20283 ROGITI NOTAIO MANCIOPPI A SEGUITO DELLA VARIANTE AL PIANO VIGENTE.

[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. Nicola Mancioppi, Notaio in Cascina, iscritto nel Collegio del distretto notarile di Pisa, senza l'assistenza di testimoni avendovi le parti, d'accordo, espressamente rinunziato.

SONO PRESENTI

da una parte:

- Il signor Francesco Giusti nato/a [●] ([●]) il [●], domiciliato per la carica in Cascina (PI) presso la sede comunale, il 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 sindacale n.54 del 27.12.2017 e successiva determinazione del Segretario Generale n.1236 del 27.12.2017; di seguito denominato "*Comune*" o "*Amministrazione Comunale*"

dall'altra parte i sig.ri:

- **D'Anteo Guglielmo***,* nato a Pisa il 14 maggio 1959, residente a Pisa (Pi), via di Nudo n.46, C.F. DNT GLL 59E14 G702U, il quale dichiara di essere coniugato e di trovarsi in regime di separazione dei beni;
- **D'Anteo Raffaello,** nato a Pisa (Pi) il 13 marzo 1954, residente a Pisa (Pi), frazione San Benedetto, via dell'Arno n.1, C.F. DNT RFL 54C13 G702D, il quale dichiara di essere coniugato e di trovarsi in regime di separazione dei beni;

quali proprietari dei lotti interessati dalla Variante al Piano di Lottizzazione.

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

PREMESSO CHE

- *con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 25 gennaio 2007 è stato adottato il "Piano di lottizzazione di iniziativa privata, con contestuale variante normativa al vigente Regolamento Urbanistico, relativo all' UTOE 12 San Lorenzo a Pagnatico – comp.n.1 area a nord dell'abitato – proprietà D'Anteo e altri", definitivamente approvato con DCC n.29 del 26 luglio 2007;*

- *in data 12.01.2011, rep. n.36992/20283 rogiti notaio Mancioppi, è stata stipulata la Convenzione urbanistica, registrata all'Agenzia delle Entrate di Pisa il 03.02.2011 al n.777, regolante i rapporti tra i Soggetti Attuatori ed il Comune di Cascina che prevede la **contestuale cessione a titolo gratuito**, da parte dei Soggetti Attuatori, **delle aree** interessate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto oggetto della citata Convenzione;*

- *con deliberazione di Giunta Comunale n.5 del 13 gennaio 2011 è stato approvato lo schema di convenzione urbanistica, modificato rispetto a quello precedentemente stipulato rep. n.36992/20283 rogiti notaio Mancioppi, con il quale sono state introdotte modifiche che non incidono sulle modalità di attuazione del Piano di Lottizzazione né variano le obbligazioni economiche già fissate a carico dei Soggetti Attuatori;*

- *in data 28.06.2012 è stato rilasciato il permesso a costruire, n.21/2012, relativo alle opere di urbanizzazione del Piano approvato; tali opere sono state cedute, a titolo gratuito, al Comune di Cascina direttamente alla stipula della Convenzione e, ad oggi, risultano acquisite e collaudate;*

- *ad oggi risultano completati i lotti n.1-2-3-4-8-9-10-11 mentre il lotto n.5 è in fase di realizzazione in forza del PC 10/2018; i lotti 6 e 7 , di proprietà dei sig.ri D'Anteo Guglielmo e D'Anteo Raffaello, posti a nord del comparto stesso invece non risultano ancora realizzati;*

- *in data 12.07.2018 prot.gen. 24693 è stata presentata, dai proprietari dei lotti 6 e 7, istanza di "Variante al Piano di Lottizzazione" approvato, istanza sottoscritta altresì dai proprietari di tutti i lotti facenti parte del comparto originario;*

- *tale variante prevede:*
  a) *la modifica del lotto 6, in due sub-lotti denominati 6a e 6b, e dell'edificio originario a destinazione residenziale e commerciale costituito da 10 unità immobiliari in due edifici*

costituiti da 8 unità immobiliari complessive ad esclusiva destinazione residenziali;

b) *il trasferimento di una unità immobiliare residenziale dal lotto 6 al lotto 7;*

c) *assegnazione di diversi parametri urbanistici a tali lotti ma sempre nel rispetto dei parametri approvati;*

d) *richiesta di proroga della validità del PdL.*

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art.2

Oggetto della Convenzione

(articolo modificato)

La presente Convenzione costituisce atto integrativo alla convenzione citata in Premessa e, pertanto, restano invariati gli obblighi convenzionali già previsti ad eccezione degli articoli modificati (e riportati in corsivo nel presente atto) rispetto alla Convenzione urbanistica rep.36992 rogiti notaio Mancioppi del 20.01.2011.

Art.3

Progetto di Variante al Piano di Lottizzazione

(articolo modificato)

Il progetto di variante al Piano di Lottizzazione approvato è costituito e rappresentato dai seguenti elaborati grafici:

- *relazione generale;*
- *norme tecniche di attuazione;*
- *schema di convenzione;*
- *richiesta di applicazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente alla data di adozione del Piano;*
- *dichiarazione di conformità alla LR 41/2018;*
- *attestazione di esclusione della variante a verifica della assoggettabilità a VAS- art.5bis comma 2) della LR 10/2010;*
- *relazione tecnica ai sensi dell'art.40 delle NTA;*
- *dichiarazione di conformità tra copia cartacea e digitale*
- *tav.1bis: elenco proprietà, individuazione catastale lotti e volumi;*

- *tav.2: planimetria generale progetto di variante, individuazione allineamenti, distanze dai confini e tra i fabbricati, aree di massimo ingombro, dimensioni strade e accessi, tabella lotti;*
- *tav.2bis: planimetria generale stato sovrapposto;*
- *tav.4c: tipologie edilizie lotto 6a-6b-7;*
- *tav.n.5: profili, recinzioni,accessi e sistemazioni esterne;*

Restano invariati gli elaborati allegati al Piano approvato con DCC n.29 del 26.07.2007:

- *tav. n.1: planimetria generale stato attuale, rilievo strumentale, estratto di RU, estratto di mappa ed elenco proprietà;*
- *tav.n.3: individuazione aree pubbliche eprivate, verifica standards urbanistici;*
- *tav.n.4a: tipologie edilizie lotto 1-2-3-4-5-7-8-9-10-11;*
- *tav. n.6.1: progetto area a verde e L 13/89;*
- *tav. n.6.2: progetto area a verde di quartiere e piazza principale;*
- *tav.n.6.3: planimetria irrigazione area a verde e circuiti;*
- *tav.n.7.1: schema urbanizzazioni ed impianti a rete: fognatura bianca, fognatura nera;*
- *tav.n.7.2: schema urbanizzazioni ed impianti a rete: acquedotto;*
- *tav.n.7.3: schema urbanizzazioni ed impianti a rete: metanodotto;*
- *tav.n.7.4: schema urbanizzazioni ed impianti a rete: Enel;*
- *tav.n.7.5: schema urbanizzazioni ed impianti a rete: Telecom;*
- *tav.n.7.6: schema urbanizzazioni ed impianti a rete: Pubblica Illuminazione;*
- *tav.n.7.7: schema urbanizzazioni ed impianti a rete: esterni alla lottizzazione:fognatura mista, acquedotto;*
- *tav.n.8: elaborazione viste prospettiche;*
- *All. n.02: certificazione catastale;*
- *All. n.03: documentazione fotografica stato attuale;*
- *All. n.04: relazione geologica;*
- *All.n.05: valutazione effetti ambientali e verifica idraulica;*
- *All.n.06: valutazione clima acustico;*
- *All.n.07: computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;*
- *All. n.08: computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione relativa al verde;*
- *All.n.09: computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione secondaria;*
- *All.n.10: computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione esterne al PdL;*
- *All. n.11: richiesta e pareri enti fornitori;*

Vengono eliminati i seguenti elaborati(in quanto sostituiti da quelli di variante) allegati al Piano approvato con DCC n.29 del 26.07.2007:

- *All.01:relazione illustrativa e norme tecniche di attuazione*
- *Tav. n.2: planimetria generale di progetto, individuazione allineamenti, distanze dai confini e tra i fabbricati, aree di massimo ingombro, dimensioni strade e accessi, tabella lotti;*
- *tav.4b: tipologie edilizie lotto 6*
- *Tav. n.5: profili, recinzioni, accessi e sistemazioni esterne.*

Il progetto di variante al Piano di Lottizzazione costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune di Cascina ed i Lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati elencati al comma precedente, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n._____del _____ e depositati negli originali del Comune di Cascina, risultano individuabili univocamente ed inequivocabilmente e, per tale motivo, non vengono allegati materialmente al presente atto.

Art. 4

Autorizzazione ad eseguire lavori su aree di proprietà comunale

(articolo modificato)

Il Comune di Cascina, al fine di dare attuazione agli interventi disciplinati con la presente convenzione, autorizza i lottizzanti ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria in corrispondenza della viabilità pubblica esterna alle aree di lottizzazione così come indicato nel progetto allegato al piano attuativo nonché il tratto di fognatura mista che dal comparto stesso raggiunga la via di Mezzo Sud fino a S.Maria di adeguato diametro che verrà determinato direttamente dalla società Acque spa, in funzione delle portate delle acque desunte dai calcoli idraulici ed il tratto di acquedotto pubblico su via Stradiola. I lottizzanti si impegnano alla esecuzione delle opere sopra-descritte senza arrecare intralcio alla sicurezza della circolazione stradale adottando altresì tutte le misure atte a garantire l'incolumità pubblica.

Sono altresì a carico degli stessi tutte le opere necessarie per il ripristino e la risistemazione del manto stradale a perfetta regola d'arte.

E' fatto salvo quanto disposto dall'art.137 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Il Comune di Cascina autorizza i lottizzanti ad eseguire le opere di urbanizzazione interne e/o esterne al comparto edificatorio, sulle aree pubbliche comunali cedute al Comune ai sensi del successivo art.17, fatto salvo l'ottenimento del relativo permesso di costruire ai sensi dell'art.78 comma 1) lett.c) della LRT n.1/2005 che sarà a sua volta subordinato all'ottenimento di specifico nulla-osta da parte delle Autorità/Enti competenti alla erogazione dei servizi pubblici.

Il Comune di Cascina, con la presente convenzione, autorizza altresì i lottizzanti ad eseguire le opere di

adeguamento della pista ciclabile, fronteggiante i lotti 6a-e 6b come indicato nelle Tav. 2 e 5 allegate al progetto di variante al Piano di Lottizzazione vigente; eventuali prescrizioni in merito a tale adeguamento verranno indicate dal Servizio LL.PP. nel momento in cui saranno richieste le necessarie autorizzazioni all'intervento.

I lottizzanti si impegnano alla esecuzione delle opere sopra descritte senza arrecare intralcio alla sicurezza della circolazione stradale adottando, a tal fine, tutte le misure atte a garantire l'incolumità pubblica.

Art. 4bis

Conformità strumenti urbanistici

(articolo modificato)

I lottizzanti si obbligano, per sé ed i loro aventi causa, ad eseguire le costruzioni in conformità al progetto di lottizzazione per una volumetria complessiva di nuova edificazione residenziale di mc 23.490 (ventitremilaquattrocentonovanta) come previsto nelle tavole di progetto allegate alla deliberazione consiliare n.4 del 25 gennaio 2007 e n.29 del 26 luglio 2007.

I progetti delle costruzioni edilizie, loro pertinenze ed accessori nonché l'esecuzione delle stesse dovranno essere conformi alle norme tecniche concernenti le particolari modalità stabilite per le zone sismiche, rientrando il Comune di Cascina in tali zone per cui i lottizzanti debbono osservare tutte le norme attualmente vigenti per le zone sismiche e quelle che verranno successivamente emanate.

I lottizzanti si obbligano, per sé ed i loro aventi causa, ad eseguire gli interventi previsti in conformità al Piano Attuativo approvato con DCC n.29 del 26.07.2007, alla sua Variante, approvata ai sensi dell'art.112 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65 (di seguito indicata come LR 65/2014) con DCC n.____del____, e nel rispetto sia delle Norme Tecniche di Attuazione allegate a tale variante sia alla LR 65/2014, agli strumenti della pianificazione territoriale vigenti ed alla normativa in materia ambientale finalizzata alla tutela delle risorse essenziali coinvolte.

Art. 5

Previsioni della Variante al Piano di Lottizzazione approvato

(articolo modificato)

La Variante al Piano di Lottizzazione è conforme al Piano approvato con DCC n.29 del 26.07.2007, alle NTA del Piano approvato, al Regolamento Urbanistico vigente e alla normativa generale vigente in materia.

L'area ricompresa all'interno del comparto n.1 del presente piano di lottizzazione è estesa complessivamente per una superficie di mq 31.000 (trentunomila) che il citato piano attuativo

ripartisce nel seguente modo:

a) per mq 16.340,18 a standards di cui mq 3.373,49 a parcheggio e mq 12.966,69 a verde;
b) per mq 2.831,40 a viabilità;
c) per mq 11.828,42 a prevalente destinazione residenziale.

La SUL, interamente a destinazione residenziale, degli edifici da realizzare sui lotti previsti nella Variante, è pari a mq 2.090.

Art. 6

Opere di urbanizzazione

I lottizzanti si obbligano ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria relative alla prima fase di cui al successivo art.7 entro il termine di due anni a decorrere dalla data della stipula della presente convenzione e comunque prima della presentazione al Comune di Cascina dell'attestazione di abitabilità riferita al primo edificio realizzato; mentre le opere di urbanizzaizone primaria previste nella seconda fase, di cui sempre al successivo art.7 e le opere di urbanizzazione secondaria, saranno eseguite per lotti funzionali collegate alle abitabilità dei singoli fabbricati o comunque entro il termine massimo di anni tre dalla data della stipula della presente convenzione.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere presentata apposita istanza di permesso di costruire che sarà gratutita ai sensi dell'art.78 comma 1 della LRT 1/2005.

Tra le parti resta inteso che le opere previste nella presente convenzione e negli elaborati grafici allegati alla deliberazione consiliare n.4/2007 e n.29/2007 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 e nel più assoluto rispetto di quanto previsto nel progetto di lottizzazione.Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in piena conformità della normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

I lottizzanti assumono a proprio carico ogni obbligo e compito derivante dalle disposizioni del D.Lgs. n.81/2008 inerente la misura minima di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei e mobili e si obbligano a produrre la relativa documentazione agli enti competenti.

Relativamente alle opere da eseguirsi su aree pubbliche esterne al comparto i lottizzanti si impegnano alla esecuzione delle opere necessarie per il ripristino e la risistemazione del manto stradale della viabilità esistente, oggetto degli interventi disciplinati con la presente convenzione, a perfetta regola d'arte.

Art. 7

Fasi opere di urbanizzazione primaria

I lottizzanti dovranno dotare di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.17 del DPR 380de e celeste nella tav.3 e specificate nei computi metrici allegati al progetto di piano di

lottizzazione e fin da ora si impegnano a cederle gratuitamente al Comune di Cascina. La realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà in due fasi:

- I FASE: durante questa prima fase saranno eseguiti:

  - rete di fognatura stradale del tipo separata; nel caso in cui l'impianto della fognatura nera comunale non fosse ancora sufficiente al momento dell'ultimazione dei lavori del primo fabbricato il lottizzante dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla provvista e posa in opera di fosse tipo Imhoff di adeguate dimensioni nelle quali convogliare le condutture della fognatura nera prevista all'interno della lottizzazione;

  - opere stradali ad eccezione del conglomerato bituminoso dello strato di usura, della pavimentazione dei marciapiedi;

  - impianto di pubblica illuminazione relativamente alla canalizzazione, pozzetti plinti per la posa in opera dei pali;/01 ed all'art.37 comma 5 della LRT 1/2005, le aree descritte ed individuate con coloritura rosa, verrete di impianto idrico interna ed esterna al coparto (tav.7.7) con chiusura dell'anello idraulico fino alla rete esistente su via del Fosso Vecchio secondo le prescrizioni dell'Azienda Acque spa;

  - canalizzazione per la distribuzione di energia elettrica e del servizio telefonico;

  - rete impianto gas metano;

  - sostituzione tratto di fognatura esistente lungo la via di Mezzo Nord con nuova fognatura diam.1000 mm nel tratto compreso tra la via Stradiola e la via Santa Maria e allacciamento con la lottizzazione mediante la realizzazione di nuova fognatura diam.800 nelt ratto di via Stradiola compreso tra la nuova strada di PRG fino all'innesto con fognatura su via diMezzo Nord (tav.7.7);

Durante questa fase la pavimentazione dei marciapiedi sarà seguita mediante stesa di misto di cava o di fiume e rifioritura con inerti a granulometria decrescente. Nel caso in cui l'ENEL ritenesse necessaria la realizzazione di una cabina di trasformazione, l'amministrazione comunale metterà a disposizione l'area e sottoscriverà l'atto di impegno con l'ente fornitore ed i lottizzanti si impegnano fin da ora alla sua realizzazione a totale loro cura e spese.

- II FASE: durante questa seconda fase saranno eseguite le restanti opere ed in particolare:

  - completamento delle opere stradali con esecuzione di tutti i lavori non previsti nella prima fase;- impianto pubblica illuminazione, palificazione armature, apparecchi luminosi e allacciamenti necessari per rendere funzionante la pubblica illuminazione;

  - impianto di distribuzione dell'energia elettrica e della rete telefonica nelle canalizzazioni previste nella prima fase;

- segnaletica definitiva;

- sistemazione parcheggi.

L'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere relative alla prima fase dovrà risultare da apposita attestazione del Comune rilasciata a richiesta dei lottizzanti e previa verifica del competente Ufficio comunale.

I lottizzanti dovranno presentare, dopo l'avvenuta esecuzione, il collaudo dell'impianto di pubblica illuminazione e del gas metano firmati da un tecnico abilitato o gli elaborati grafici contenenti gli schemi definitivi dei vari impianti.

Dovranno essere altresì realizzati anche tutti gli allacciamenti alle urbanizzazioni esistenti ed in particolare i collegamenti Enel con le cabine esistenti, gas metano e acquedotto con le condutture principali esistenti.

Le opere previste eseguite sulla base degli elaborati presentati ed approvati dovranno essere completate prima della presentazione agli Uffici comunali competenti dell'attestazione di abitabilità dell'ultimo edificio realizzato e comunque secondo le necessità imposte dal reale funzionamento dell'opera nel suo complesso. I prezzi determinati nel computo metrico allegato sono fissi e invariabili.

Eventuali modifiche del progetto dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio tecnico comunale competente o con gli Enti o aziende preposti e, in tal caso, previa comunicazione all'Ufficio tecnico comunale competente.

Dovranno altresì essere realizzati anche tutti gli allacciamenti alle urbanizzazioni esistenti così come previsto negli elaborati allegati al piano attuativo e secondo le prescrizioni dettate dalle Aziende che risultassero vincolanti per i soggetti attuatori.

Art. 8

Opere di urbanizzazione secondaria (verde attrezzato)

I lottizzanti in proprio e nei nomi si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria relative al verde di quartiere, nelle aree campite in colore verde nella tavola n.3 e meglio specificate nel computo metrico indicati al superiore articolo 3 e si impegnano a cederle gratuitamente al Comune di Cascina.

La realizzazione di tali opere deve essere effettuata nel rispetto delle procedure previste negli articoli successivi 8/bis e 8/ter.

Dovranno essere altresì realizzati anche tutti gli allacciamenti alle urbanizzazioni esistenti ed in

particolare i collegamenti Enel con le cabine esistenti, gas metano e acquedotto con le condutture principali esistenti.

Le opere previste eseguite sulla base degli elaborati presentati ed approvati dovranno essere completate prima della presentazione agli Uffici Comunali competenti dell'attestazione di abitabilità dell'ultimo edificio realizzato e comunque secondo le necessità imposte dal reale funzionamento dell'opera nel suo complesso e comunque entro il termine previsto al precedente art.6.

I prezzi determinati nel computo metrico allegato sono fissi ed invariabili.

Eventuali modifiche del progetto dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico comunale competente e con gli Enti o aziende preposti e, in tal caso, previa comunicazione all'Ufficio comunale competente.

Dovranno altresì essere realizzati anche tutti gli allacciamenti alle urbanizzazioni esistenti così come previsto negli elaborati allegati.

Art. 8bis

Progettazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del piano attuativo

Con la stipula della presente convenzione i lottizzanti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 6 e 8 integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di quest'ultimi.

Qualora per l'appalto delle opere di urbanizzazione i lottizzanti intendano porre a base di procedura la progettazione esecutiva la stessa è redatta da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.

Il progetto esecutivo di cui al precedente comma 2 è corredato da un capitolato speciale d'appalto nonché da tutti gli elaborati previsti dalla vigente normativa e dal piano della sicurezza di cui al D.Lgs.81/2008.

In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del piano attuativo, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con la procedura di cui all'art.7 comma 1 lettera c) del DPR n.380 del 2001.

La progettazione esecutiva deve essere corredata dal verbale di verifica di cui all'art.112 del decreto legislativo n.163 del 2006 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal Comune e a spese dei proponenti.

Successivamente a tale approvazione potrà essere rilasciato il titolo abilitativo previsto al precedente

articolo 6 per le opere di urbanizzazione esterne ed interne al comparto.

Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

Art. 8 ter

Affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del piano attuativo

I lottizzanti si impegnano ad assumere il ruolo di stazione appaltante ai fini dell'individuazione di soggetto esecutore delle opere di urbanizzaizone interne ed esterne al perimetro del piano attuativo nel rispetto della procedura prevista dagli artt. 122 comma 8 e 57 comma 6 del D.Lgs. n.163 del 12.04.2006 così come in ultimo modificato con D.Lgs. n.152 del 11.09.2008.

Nella esecuzione delle procedure dovranno essere rispettati gli obblighi relativi all'adempimento delle disposizioni nazionali interpretative ed attuative concernenti la tracciabilità dei flussi finanziari relativi a contratti pubblici di lavori, forniture e servizi (legge 13 agosto 2010 n.136 "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega del Governo in materia di normativa antimaifia" e successivo DL 12 novembre 2010 n.187 "Misure urgenti in materia di sicurezza" nonché la determinazione dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, n.8 del 18 novembre 2010 "Prime indicazioni sulla tracciabilità finanziaria ex art.3 legge n.136 del 2010, come modificato dal DL 12 novembre 2010 n.187 e la Determinazione dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture 22 dicembre 2010 n.10 "Ulteriori indicazioni sulla tracciabilità dei flussi finanziari").

Le opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del piano attuativo dovranno essere esguite da un'impresa in possesso dei requisiti di cui all'art.40 del decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163 e ss.mm.ii. E del relativo regolamento di attuazione, selezionata dai proponenti mediante gara di evidenza pubblica con una delle procedure ed uno dei criteri previsti dal decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163 e ss.mm.ii., in conformità al progetto esecutivo di cui all'art.8 bis comma 2.

I lottizzanti si impegnano a produrre all'amministrazione comunale tutta la documentazione comprovante l'avvenuto espletamento della procedura di individuazione del soggetto esecutore delle opere nel rispetto dei termini di legge (copia delle lettere di richiesta dei preventivi, copia delle offerte ricevute, determinazioni assunte in merito alla scelta dell'aggiudicatario).

Qualora entro i 20 giorni successivi al ricevimento di detta documentazione il comune non abbia effettuato rilievi al riguardo, i lottizzanti procederanno all'aggiudicazione dei lavori.

Il contenuto del contratto d'appalto è liberamente determinato dai lottizzanti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico, compatibilmente con quanto disposto dagli articoli

6,7,8,8bis e 16 della presente convenzione.

Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere comunicate al Comune prima della loro esecuzione unitamente al DURC.

La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dai lottizzanti, comunicati al Comune con le modalità previste dal DPR n.380 del 2001.

L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico dei proponenti.

I lavori appaltati sono sottoposti a collaudo ai sensi dell'art.141 del decreto legislativo n.163 del 2006 e delle relative norme regolamentari di attuazione, in combinato disposto con quanto previsto dall'art.16 della presente convenzione.

Art. 9

Corrispettivo oneri di urbanizzazione

Le parti danno atto che la volumetria complessiva da considerare per la determinazione degli oneri di urbanizzazione è la seguente e che ne consegue la quantificazione che di seguito viene appresso indicata:

- - urbanizzazione primaria mc 23.500 x 15,23€/mc= 357.905,00
- - urbanizzazione secondaria mc 23.500 x 45,99 €/mc = 1.080.765,00;

e che gli oneri così determinati rimarranno dovuti in tale misura anche nel caso di realizzazione di una cubatura minore.

Art. 10

Scomputo parziale

Con riferimento all'art.77 comma due della LRT 01/05 i lottizzanti si impegnano a realizzare le opere sopraccitate nel rispetto delle tavole e dei computi metrici indicati al superiore articolo 3 per cui non sono tenuti al versamento dei seguenti oneri:

a) Euro 357.905,00 somma dovuta per contributo oneri di urbanizzazione primaria;
b) Euro 332.422,55 somma corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (verde attrezzato di quartiere) da scomputare dal contributo totale degli oneri di urbanizzazione secondaria che ammontano a 1.080.765,00.

Quale garanzia per gli obblighi assunti i lottizzanti consegnano polizza fidejussoria assicurativa a prima richiesta n.242/F rilasciata da SIC-Società Italiane Consorziate CONFIDI Agenzia di Roma 1 per un importo complessivo di Euro 1.137.370,00, somma derivante dai computi metrici estimativi afferenti alle opere di urbanizzazione primaria, alle opere di urbanizzazione relative al verde, alle opere di urbanizzazione secondaria, alle oper esterne al comparto di lottizzazione tutte indicate al superiore

articolo 3.

Tale fidejussione sarà svincolata, ai sensi dell'art.205 del DPR 554/1999, ad avvenuta emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato del certificato di regolare esecuzione di cui al successivo art.18, fatte salve le cautele prescritte dalle leggi in vigore e sotto le riserve previste dall'art.1669 del Codice Civile.

La somma afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti ed il contributo sul costo di costruzione verranno corrisposti con le modalità previste dal vigente Regolamento comunale oneri, sulla base delle tariffe tabellari vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Art. 11

Monetizzazione titoli abilitativi e presentazione progetti edilizi

In riferimento al recepimento da parte dell'Amministrazione Comunale degli indirizzi di cui alla legge regionale approvata con CRT n.51 del 26 maggio 2004, con la previsione di una dotazione di alloggi pari al 10% delle unità abitative da destinare ad una residenza "convenzionata", oppure alla sua trasformazione in corrispettivo pari al 20% dei limiti di costo di edilizia agevolata di cui alla Delibera CRT n.455 del 07 maggio 2001 e successive modifiche si prevede il pagamento da parte dei lottizzanti della somma calcolata come di seguito specificato:

- superficie residenziale utile mq 5.386,72;
- superficie non residenziale mq 1.390,84;
- superficie equivalente= superficie utile + 60% s.n.r.= mq 6.221,22;
- costo costruzione € 1.240,00
- corrispettivo da monetizzare Euro 6.221,22 x 0,10 x 0,20 x 1.240,00= Euro 154.286,26.

Tale corrispettivo è stato pagato come risulta dalla ricevuta di versamento n.269 del 19.01.2011 di Euro 7001,67 e n.271 del 19.01.2011 di € 147.284,59 della Tesoreria del Comune di Cascina presso la Banca di Credito Cooperativo di Fornacette Filiale di Cascina.

Art. 12

Titoli abilitativi e presentazione progetti edilizi

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti potranno presentare domanda per ottenere i permessi di costruire per la nuova edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di Lottizzazione con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo. Il rilascio dei titoli abilitativi, con la sola eccezione per le opere di urbanizzazione, è subordinato al pagamento del contributo con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso, sulla base delle obbligazioni assunte con la presente convenzione.

I lottizzanti si impegnano, per sé e loro aventi causa, a presentare in prima istanza di permesso di costruire entro mesi 6 dalla stipula della presente convenzione.

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro il termine di anni tre (3) dall'inizio dei lavori per ogni

singolo permesso di costruire; qualora i lavori non risultino ultimati nei termini prima indicati i lottizzanti o i loro aventi causa dovranno presentare nuova istanza di permesso di costruire per la parte non ultimata ed a corrispondere nuovamente, per le opere non eseguite, il contributo di cui all'art.119 della LRT 01/05.

Nei singoli permessi di costruire, oltre le prescrizioni previste dalle NTA allegate al piano di lottizzazione, saranno inserite eventuali ed ulteriori prescrizioni derivanti da normative sopravvenute.

I permessi a costruire dei fabbricati insistenti sui lotti 6a-6b e 7 verranno rilasciati con le disposizioni del Regolamento Edilizio, approvato con DCC n.35 del 02.05.2000, vigente alla data di adozione del Piano di Lottizzazione, strumento con il quale sono stati valutati tutti i permessi a costruire già rilasciati all'interno del comparto.

Art. 13

Varianti in corso d'opera

E' consentito apportare in fase di esecuzione sia relativamente ai singoli edifici che alle opere di urbanizzazione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante allo strumento attuativo, modifiche distributive che non alterino sostanzialmente le caratteristiche tipologiche previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli standards e non modifichino le destinazioni d'uso previste; per quanto riguarda le modifiche riferite alle opere di urbanizzazione è fatta comunque salva l'acquisizione preventiva del parere da parte delle Aziende erogatrici di servizi.

Tali varianti non potranno comunque comportare un aumento degli importi economici fissati con il presente atto e potranno essere autorizzate con apposito provvedimento dirigenziale.

Art.14

Inadempienze

Nel caso di inadempimento da parte dei lottizzanti, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di eseguire le opere descritte avvalendosi della cauzione anzidetta e con pieno diritto a ricorrere alla procedura coattiva di cui all'art.16 della legge 28 febbraio 1985 n.43 per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria come sopra costituita.

Art. 15

Vigilanza

Il Comune controllerà sulla esecuzione delle opere secondo le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera attraverso competenti Uffici Comunali;

- mediante controllo delle opere eseguite attraverso i suddetti Uffici, per un periodo di sei mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

In tale periodo i lavori di manutenzione, riparazione, completamento eventualmente necessari saranno compiuti dai singoli operatori a loro cura e spese; sarà pure a carico dei concessionari la responsabilità civile per eventuali danni.

Sono comunque fatti salvi i collaudi peritali a norme di legge e la responsabilità civile e penale dell'impresa costruttrice.

In caso di inadempienza il Comune interverrà in sostituzione nella esecuzione dei suddetti lavori addebitandone le spese ai concessionari, riservandosi la rivalsa sulla garanzia finanziaria salvo i maggiori danni.

In caso di inadempienza degli obblighi di cui sopra il Dirigente emetterà decreto di sospensione dei lavori di costruzione degli edifici.

Art. 16

Collaudo

Entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione, deve essere redatto secondo le modalità specificate nel DPR 554/1999, il certificato di collaudo trattandosi di lavori di importo superiori a Euro 200.000,00 a cura del Comune di Cascina e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

Il certificato di collaudo, ai sensi dell'art.199 comma 3 del citato DPR, ha carattere provvisorio ed assumerà il carattere definitivo decorsi 2 (due) mesi dalla data della relativa emissione.

Art. 17

Cessione delle aree destinate a spazi pubblici

Le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita dai lottizzanti in adempimento delle prescrizioni contenute nel presente atto, ciascuna per i diritti di ciascuna spettanza al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella tavola n.3 come segue:

- area adibita a parcheggio pubblico campita di colore rosa;
- area adibita a viabilità pubblica campita di colore celeste.

Dette aree sono individuate nell'elaborato grafico che si allega debitamente firmato e approvato dalle parti sotto la lettera "B" al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

Le stesse aree di cui al comma 2 sono identificate nel frazionamento catastale redatto dal geom.Coli Danilo e approvato dall'Agenzia del Territorio di Pisa in data 9 giugno 2008 prot. n. PI0129778 e successivo frazionamento del 13 novembre 2008 prot. n. PI0270530 e tipo mappale prot.n. PT0000395 del 3 gennaio 2011 e variazione (relativa alla particella 910 da ente urbano a "area urbana") prot. n. PI0000952 del 4 gennaio 2011 come segue:

nel Catasto Fabbricati di Cascina:

- foglio 29 particella 910 subalterno 1, area urbana, superficie mq 532, senza rendita di proprietà della ditta Cappagli/Becucci;

nel Catasto terreni di detto Comune:

- foglio 29 particella 961 qualità seminativo arborato, classe 1, superficie mq 2723 RD € 23,98 e RA €14,06 di proprietà della Ditta D'Anteo/Carrozza;
- foglio 29 particella 1261 qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie mq 2160 RD € 27,33 e RA €15,06 di proprietà della Ditta Cappagli/Becucci;
- foglio 29 particella 1277 qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie mq 4769 RD €58,89 e RA €33,25 di proprietà della Ditta D'Anteo/Carrozza;
- foglio 29 particella 1278 qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie mq 1630 RD €20,13 e RA €11,36 di proprietà della Ditta D'Anteo/Carrozza;
- foglio 29 particella 1284 qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie mq 3450 RD €42,78 e RA €24,05 di proprietà della Ditta D'Anteo/Carrozza;
- **nel Catasto dei Fabbricati di Cascina:**
- foglio 29 particella 1286 area urbana, superficie mq 47 senza rendita di proprietà della Ditta Cappagli/Becucci;
- **nel Catasto terreni di Cascina:**
- foglio 29 particella 1307 qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie mq 3861 RD € 47,68 e RA € 26,92 di proprietà della Ditta D'Anteo/Carrozza;

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 e confinano nel loro insieme con residua proprietà dei lottizzanti per tutti i lati, salvo altri.

I lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono 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 assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili conseguenti.

Ai fini della vigente legislazione urbanistica i cedenti dichiarano e garantiscono:

- che i terreni oggetto del presente atto hanno tutti le caratteristiche risultanti dal Certificato di

Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cascina in data 14 gennaio 2011 allegato al presente atto sotto la lettera "A" e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici che concernono tali terreni.

Art. 17bis

Monitoraggio degli effetti ambientali

I lottizzanti o loro aventi causa sono obbligati ad effettuare il controllo e/o monitoraggio degli impatti significativi che gli interventi comportano sulle componenti ambientali nonché l'avvenuta messa in opera delle misure di mitigazione prescritte dal piano attuativo in maniera da dimostrarne la coerenza con le prescrizioni contenute nel piano medesimo. Tale attività di monitoraggio dovrà risultare da un apposito documento, a firma di tecnico abilitato, che dovrà essere prodotto entro un anno dalla completa realizzazione degli interventi previsti relativamente ai sistemi ambientali maggiormente influenzati.

Art. 18

Obblighi di carattere generale

I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri ed obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi e certificativi da parte del Comune di Cascina.

I lottizzanti, loro successori od aventi causa, nessuno escluso, ed in particolare quelli che stipulano la convenzione, indipendentemente dai rapporti patrimoniali tra loro intercorsi, si obbligano a trasferire le obbligazioni assunte con la presente convenzione nei confronti di terzi aventi diritto a qualsiasi titolo.

La presente clausola deve essere posta in ogni contratto o convenzione afferente al presente piano di lottizzazione ed accettata esplicitamente dalle parti contraenti anche ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

I lottizzanti, o loro aventi causa, dovranno provvedere alla manutenzione ordinaria delle aree a verde pubblico mentre la manutenzione straordinaria sarà di competenza del Comune di Cascina.

Art. 19

Novazione

Fino a quando la presente convenzione non sarà stata 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. 20

Spese

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti alla presente convenzione e consequenziali, nessuna esclusa, sono a totale carico dei lottizzanti, i quali chiedono le agevolazioni fiscali previste dall'art.20 della Legge n.10/77 che richiama espressamente quelle previste dall'art.32 comma due del DPR n.601 del 28 settembre 1973 oltre all'applicazione di altri benefici più favorevoli.
Anche tutte le spese, nessuna esclusa, afferenti agli atti di cessione a favore del Comune di Cascina delle aree urbanizzate sono a totale cura e spese dei lottizzanti o loro aventi causa. A tal proposito sono a carico dei lottizzanti tutte le spese inerenti all'atto di trasferimento, quali frazionamento, documentazione catastale, onorari tecnici e notarili, il quale chiede l'applicazione ai fini della tassazione del presente atto: esenzione dall'imposta ipotecaria ai sensi dell'art. 1 comma 2 del D.Lgs. 31.10.1990 n.347; esenzione dell'imposta catastale ai sensi dell'art.10 comma 3 del detto D.Lgs.n.347/1990 e l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa.

Art. 21

Dichiarazioni fini fiscali

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

Art. 22

Ipoteca legale

I lottizzanti dichiarano di rinunciare espressamente ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizzazione e consentono la trascrizione della presente scrittura presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte sollevando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Pisa da ogni responsabilità al riguardo.
Per quanto non previsto nella presente convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge o provvedimenti citati in premessa nonché al Regolamento Edilizio Comunale vigente ed agli strumenti urbanistici del Comune di Cascina ed alla normativa vigente in materia.

Art. 23

Validità del Piano di Lottizzazione

(modificato)

Il progetto di piano di lottizzazione, oggetto della presente convenzione, ha la validità di anni 10 (dieci) a decorrere dalla stipula della Convenzione urbanistica sottoscritta in data 12.01.2011 rep.36992/20283 rogiti notaio Mancioppi.

Art. 24

Foro competente

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

Art. 25

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 articoli 1-2-3-4-4bis-5-6-7-8-8bis-8ter-9-10-11-12-13-14-15-16-17-17bis-18-19-20-22-23 e 24.

I comparenti hanno espressamente dispensato me Notaio dalla lettura degli allegati.

IO NOTAIO

richiesto, ho ricevuto il presente atto che io stesso ho letto presenti i testi ai comparenti, i quali da me interpellati, lo approvano e con i testi e con me lo sottoscrivono, essendo le ore tredici e quaranta.

Scritto parte a macchina da persona di mia fiducia ed in piccola parte di mia mano, occupa pagine quarantuno e fino qui della quarantaduesima di undici fogli.