

architetto **Massimiliano Franci** via V. Veneto, 64 Casale M.mo (PI)  
P.I. 01666150501 tel. 3470383919 mail: massimilianofranci@virgilio.it

**COMUNE DI GUARDISTALLO**  
provincia di Pisa

**Area RQ\_02 “ex pastificio Mocaio”**  
**Variante al regolamento urbanistico con contestuale Piano Attuativo**



**Allegato H: schema convenzione urb.**  
**Attuazione del comparto 1 area RQ\_02**

**COMUNE DI GUARDISTALLO**

(Provincia di Pisa)

Repertorio N.            Raccolta N.

**CONVENZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 109, comma 1, lett.h) DELLA L.R.n.65/2014 RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEI TERRENI POSTI NEL COMUNE DI GUARDISTALLO, FRAZ. CASINO DI TERRA VIA S.R. N.68**

**SCHEDA rq\_02 EX PASTIFICIO MOCJO E SCHEDA AT01 IL FONTINO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**R E P U B B L I C A   I T A L I A N A**

L'anno....., il giorno .....del mese di ....., in ....., nel mio studio in Via..... n.....

Avanti a me Dottor....., Notaio in....., iscritto al Collegio Notarile di ....., senza testimoni, intervengono i signori:

- Geom. Fabrizio Sacchini, nato a..... il ....., la quale interviene al presente atto non in proprio ma quale ..... del Comune di Guardistallo (codice fiscale 00172350506), all'uopo autorizzato alla stipula della presente convenzione, nell'interesse ed in rappresentanza del quale agisce ai sensi dell'articolo 107 comma 3° lettera c) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.207 e dell'articolo 34 del vigente Statuto Comunale;

- Pardi Francesco, nato a San Giuliano Terme il 05/10/50, residente in San Giuliano Terme (PI) Via Calcesana, 52 fraz. Ghezzano (codice fiscale PRDFNCR05A562I) d'ora in avanti indicato con il termine di lottizzante.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciano, con il mio consenso, alla assistenza di testimoni e mi conferiscono l'incarico di rogare il presente atto.

**PREMESSO**

- che il Soggetto Attuatore è proprietario degli immobili posti in Guardistallo (PI), loc. Casino di Terra posti lungo la S.R. n.68, distinti presso il NCT del Comune di Guardistallo al Foglio 10 particelle 146, sub. 40,41,45 ;
- che il vigente Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.06 del 31.03.2014, ha normato che nell'ambito in oggetto, vi sia la possibilità di recuperare la volumetria esistente attraverso la redazione di specifico P.d.R convenzionato.
- che con deliberazione consiliare n.... del ..... è stato approvato il P.d.R. oggetto della presente convenzione;
- che l'ambito oggetto dell'intervento, ha una superficie territoriale di mq 5371;
- che l'intervento è conforme al Regolamento Urbanistico;
- Che la scheda norma di Reg. Urbanistico dell'area RQ\_02 ex pastificio Mocajo

prevede che sia realizzato un marciapiede ad uso pubblico lungo la S.R. n. 68 in adiacenza al fabbricato oggetto di recupero e un parcheggio pubblico fuori dal perimetro dell'area d'intervento nel terreno già di proprietà pubblica.

## **TUTTO CIÒ PREMESSO**

tra le parti come prima costituite, si conviene e si stipula quanto appresso:

la narrativa che precede e gli atti ivi richiamati formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

### **ART.1-OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione prevista dal Piano di Recupero in attuazione delle previsioni urbanistiche di cui alla Scheda di Reg. Urbanistico RQ\_02 ex pastificio Mocajo, da realizzarsi nel comune di Guardistallo loc. Casino di Terra. Le opere, gli impianti e i manufatti realizzati in esecuzione della convenzione non potranno essere modificati se non previo formale consenso del Comune.

### **ART.2-OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il lottizzante si obbliga:

- a realizzare, a propria cura e spese, in attuazione del progetto esecutivo, che dovrà essere esaminato favorevolmente dalla Commissione edilizia del Comune di Guardistallo e secondo le disposizioni particolari previste dalla seguente convenzione, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano;

Il lottizzante, in particolare, si obbliga:

**a)** alla realizzazione, senza ulteriori progetti esecutivi ed approvazioni da parte del comune, del parcheggio pubblico di mq. 1023 secondo il progetto rappresentato in tav. 6, corredato di impianto d' illuminazione, della rete fognaria per il deflusso delle acque meteoriche e della sistemazione delle aree a verde.

**b)** alla costruzione del marciapiede lungo la S.R. n. 68 nell'area antistante il fabbricato oggetto di recupero secondo quanto rappresentato in tav. 4 e tav.7 o negli eventuali progetti di dettaglio che ci saranno per il rilascio dei permessi a costruire.

**c)** alla realizzazione della sola lottizzazione prevista nel comparto n.2 dell'area AT\_01 Il Fontino, escludendo le inerenti opere di urbanizzazione.

### **ART. 3 - DESTINAZIONI URBANISTICHE, NORME EDILIZIE,**

Il Soggetto Attuatore si obbliga al rispetto di tutte le leggi e norme urbanistico-edilizie vigenti in materia. In particolare si obbliga a rispettare tutti i contenuti della scheda urbanistica RQ\_02, e AT\_01 nonché per quanto non specificamente disciplinato dalle schede medesime, i disposti generali delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio vigenti alla data di approvazione del Piano di Recupero, riservandosi la facoltà di adeguarsi ad eventuali modifiche apportate ai suddetti Regolamenti al momento della richiesta/deposito dei singoli atti abilitativi.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate, o comunque consentite dalla scheda di Regolamento Urbanistico, ed in conformità anche a quanto risulta dalle norme della presente convenzione e

relativi allegati.

Le parti danno e prendono atto che in fase di realizzazione degli interventi potranno essere richieste, o semplicemente effettuate, a norma delle vigenti disposizioni legislative in campo edilizio, tutte le varianti architettoniche, di quota di imposta dei fabbricati, di ubicazione e distribuzione interna degli edifici, di sistemazione delle aree private che, senza incidere significativamente sulla impostazione urbanistica del progetto approvato, modificano il numero e la dimensione dei singoli lotti, la viabilità ed i parcheggi, le sistemazioni esterne in generale, nel rispetto delle regole fissate dalle rispettive N.T.A. del PdL (AT01) e del PdR (RQ02) e, per quanto ivi non disciplinato, dalle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio vigente al momento della approvazione del PdL.

Gli attestati di abitabilità dovranno essere redatti in base alle norme vigenti in materia e dovranno rispettare, inoltre, le disposizioni che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenute nel successivo art.13 (*tempi di attuazione*)

Gli atti abilitativi per la realizzazione degli interventi, potranno essere rilasciati, relativamente a ciascuna fase o stralcio, dopo l'esecuzione ed il rilascio del certificato di regolare esecuzione, ancorché provvisorio, delle opere di urbanizzazione primaria relative alle singole unità/edifici.

#### **ART. 4 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE-OBBLIGHI ED ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Il Lottizzante si obbliga per sé stesso e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire a sua cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, consistenti nella realizzazione del parcheggio pubblico di mq. 1023 secondo il progetto rappresentato in tav. 6 e il marciapiede d'uso pubblico da costruire secondo le modalità di cui alla tav. 4 e tav.7.

il lottizzante, esclusivamente per la realizzazione delle opere previste sul terreno privato, (il marciapiede) dovrà richiedere all'Amministrazione Comunale il relativo Permesso a Costruire, anche congiunto alle stesse opere edilizie previste per il recupero dei fabbricati oggetti di intervento previa presentazione di un progetto esecutivo, redatto da idoneo professionista abilitato, nel rispetto del Piano di recupero approvato.

Detto progetto dovrà essere esaminato dalla Commissione edilizia comunale, sentiti, se necessari, i pareri dell'Asl, Asa, Telecom, Enel, ciascuno per le rispettive competenze e dell'Ufficio Tecnico comunale.

Qualora in corso d'opera si rendesse necessario effettuare delle varianti sostanziali al progetto sopra indicato, il lottizzante dovrà preventivamente presentare a questo Comune i nuovi elaborati di variante, la cui approvazione seguirà lo stesso iter del progetto esecutivo

-Le opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore assumono la valenza di opera pubblica e come tale sottoposta alle modalità di progettazione, esecuzione, direzione dei lavori e collaudo stabilite dalla legislazione vigente in materia di contrattualistica pubblica. Nel caso in cui per effettuare la validazione del progetto esecutivo il Comune per carenza in organico delle specifiche professionalità necessarie, debba ricorrere a professionalità specifiche, gli oneri relativi alla validazione saranno a carico del Soggetto Attuatore e verranno preventivamente comunicati allo stesso dal responsabile del procedimento. Per quanto attiene le modalità realizzative delle predette opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà attenersi al rispetto della vigente normativa in materia di esecuzione delle opere pubbliche. In particolare, per quanto concerne la sicurezza

sui cantieri in fase di esecuzione, questa deve essere assicurata o direttamente dal direttore dei lavori o se del caso dal direttore operativo di cantiere nel rispetto di quanto stabilito dal complesso delle normative afferenti a detto specifico aspetto.

Le opere dovranno essere realizzate con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate nella presente convenzione.

Tali opere si intendono agibili, funzionanti e complete di allacciamenti ai pubblici servizi. Gli allacciamenti ai pubblici servizi delle opere di urbanizzazione primaria, a partire dal limite del comparto edificatorio fino al punto di collegamento a quelli esistenti, verranno realizzati dal Soggetto Attuatore con le stesse modalità di quelle eseguite all'interno del comparto e nel rispetto dei progetti approvati.

Tutte le opere dovranno essere realizzate in conformità dei progetti definitivi ed esecutivi, redatti a cura e spese del Soggetto Attuatore e sottoposte a certificato di regolare esecuzione in corso d'opera, dove richiesto e, in ogni caso, a certificati di regolare esecuzione definitivi da parte del Comune e/o Gestore delle opere, sempre a spese del Soggetto Attuatore.

I risultati dei certificati in corso d'opera dovranno essere prodotti dalla Direzione dei lavori, con spese a carico del Soggetto Attuatore.

#### **ART.5 - NOMINA DIRETTORE DEI LAVORI E COLLAUDATORI**

Il lottizzante, prima dell'inizio dei lavori, dovrà nominare un Direttore dei lavori, avente gli idonei requisiti previsti dalla legge, il quale curerà l'esecuzione delle opere in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente art.4, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico comunale, il cui personale avrà libero accesso al cantiere per le opportune verifiche.

Durante l'esecuzione delle opere il Direttore dei lavori dovrà eseguire le prove di collaudo previste dalla vigente normativa e le prove di carico sulle opere stesse.

Nel caso in cui il suddetto Direttore dei lavori non ottemperi a quanto sopra concordato, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ad effettuare le prove previste con spese a carico del lottizzante. Tutti i certificati, nonché i risultati delle prove, devono essere trasmessi in originale o copia conforme autenticata all'Amministrazione comunale stessa, unitamente agli atti del collaudo finale. Tutte le spese occorrenti per l'espletamento delle operazioni saranno a carico del lottizzante.

#### **ART.6 - MARCIAPIEDI**

Il marciapiede dovrà essere costruito in modo da garantire agilità e sicurezza per i pedoni, con idonea sistemazione ove richiesta dei servizi pubblici in apposita sede, il tutto in conformità del progetto esecutivo, redatto a cura e spese del lottizzante.

Il tracciato individuato nel Piano di Recupero, è indicativo e non prescrittivo, dovrà essere in sede di rilascio dei permessi a costruire condiviso con l'Amministrazione comunale ed effettuato a totale carico del lottizzante, con le modalità stabilite dal progetto. La costruzione dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza della Direzione dei lavori e la supervisione degli organi comunali, che avranno pertanto libero accesso ai cantieri.

La data di inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo raccomandata con un preavviso di almeno 10 giorni. Le opere suddette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura del lottizzante, su richiesta e con le modalità di cui agli artt.5 e 14. I risultati dei

collaudi in corso d'opera dovranno essere certificati dalla Direzione dei lavori, con spese a carico del lottizzante.

Il marciapiede, sarà soggetto al regime delle strade private gravate da servitù di transito pubblico così come previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari. Il collaudo definitivo della rete stradale è regolata dalle disposizioni contenute nei successivi articoli 17, 18 e 19. La manutenzione ordinaria e straordinaria limitata alla parte calpestabile e non impiantistica, rimarrà in maniera permanente a carico del lottizzante.

#### **ART. 7- IMPIANTI DI ACQUA POTABILE**

Il Soggetto Attuatore provvederà, sulla base del progetto esecutivo redatto secondo le indicazioni fornite dal Gestore e validato dagli uffici competenti, alla realizzazione dell'allaccio alla rete di distribuzione dell'acqua potabile ed ad integrare eventuali ulteriori opere ad essa funzionali prescritte dall'ente gestore ed occorrenti ai bisogni delle attività da insediare nell'area RQ\_02.

L'esecuzione dei lavori sarà concordata con l'ASA e, qualora quest'ultima lo consenta, sarà attuata direttamente dal lottizzante sotto il controllo degli uffici tecnici competenti e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo con relative certificazioni, da eseguirsi a cura dell'ASA ed a spese del lottizzante, nei modi e nei tempi previsti dagli articoli successivi.

Le opere potranno essere eventualmente, su esplicita richiesta del lottizzante, cedute senza corrispettivo al Comune, il quale a sua volta le consegnerà all'ASA per la gestione, secondo quanto previsto dalla convenzione stipulata tra questo Comune e l'ASA stessa per la gestione dell'acquedotto comunale.

#### **ART. 8– FOGNATURA NERA E BIANCA**

Poiché non esiste un rete fognaria, nell'area RQ\_02, il Soggetto Attuatore s'impegna a provvedere a propria cura e spese, all'accantonamento e smaltimento delle acque di rifiuto a mezzo fognature dinamiche separate, e alla realizzazione di un sistema autonomo di smaltimento dei reflui da progettare in funzione delle reali necessità e tipologie di attività da insediare.

#### **ART. 9- IMPIANTI DI ENERGIA ELETTRICA E DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE**

Il Soggetto Attuatore assume i seguenti impegni:

a) provvedere, in base al progetto esecutivo redatto secondo le indicazioni del Gestore, alla realizzazione degli impianti necessari alla distribuzione di energia elettrica tramite esecuzione diretta, qualora il Gestore lo consenta sotto il controllo tecnico del predetto.

b) provvedere, in base al progetto rappresentato in tav.6 (percheggio pubblico) redatto dal Soggetto Attuatore e validato dagli uffici comunali competenti, alla realizzazione degli impianti necessari all'illuminazione pubblica del parcheggio. L'impianto sarà realizzato dal soggetto attuatore secondo e una volta collaudato a spese del lottizzante sarà ceduto al comune che provvederà alle relative manutenzioni.

Le opere suddette saranno soggette a certificati di regolare esecuzione in corso

d'opera e definitivi. I certificati dovranno essere eseguiti dalla Direzione dei lavori, I lavori dovranno essere eseguiti sotto il controllo tecnico della Direzione Lavori e sotto la sorveglianza degli Uffici Competenti.

La fornitura di energia elettrica per la pubblica illuminazione relativa alle opere da eseguirsi all'interno del perimetro dell'area di trasformazione RQ\_02 (marciapiede) e all'esterno (parcheggio) è già esistente in quanto le opere in progetto costituiscono prolungamenti di impianti pubblici di pubblica illuminazione già in esercizio.

#### **ART. 10- IMPIANTO RETE TELEFONICA**

Il I Soggetto Attuatore provvederà in base al progetto esecutivo redatto secondo le indicazioni del Gestore, alla realizzazione degli impianti necessari per la rete telefonica.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dal Gestore e qualora questi lo consenta, dal lottizzante sotto il controllo tecnico del predetto Gestore e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dell'Ente, nei modi e nei tempi previsti dagli articoli successivi

#### **ART. 11- SEGNALETICA STRADALE**

Al fine di rendere agibili tutte le opere stradali di cui al precedente articolo il lottizzante provvederà, a propria cura e spese, nel rispetto delle indicazioni dell'Ufficio di Polizia Municipale, alla realizzazione della segnaletica verticale ed orizzontale necessaria secondo il nuovo Codice della Strada.

Tali opere dovranno essere realizzate in conformità del progetto esecutivo validato dal Comune.

#### **ART. 12 – VARIANTI IN CORSO D'OPERA – COLLAUDI DELLE OPERE PUBBLICHE**

Le eventuali varianti in corso d'opera potranno essere assentite previa presentazione della documentazione di seguito elencata:

- a) – relazione illustrativa del direttore dei lavori esaustiva delle motivazioni che sottintendono alla variante;
- b) – elaborati grafici e computi metrici modificati con comparazione rispetto alle previsioni della perizia del progetto esecutivo;
- c) - dichiarazione attestante che sotto il profilo tecnico ed economico, qualora questo determini variazioni in maggiorazione rispetto alla perizia originaria, il lottizzante si impegna a dare corso alle opere in variante, senza nulla pretendere.

Sulla proposta di variante corredata dalla documentazione occorrente e dei pareri necessari, in analogia a quanto stabilito per il progetto definitivo, il R.U.P dell'Urbanistica acquisirà i necessari indirizzi dell'Amm.C.le, da esplicitarsi mediante atto di competenza della Giunta.

Ad avvenuta ultimazione delle opere nel loro complesso, sarà provveduto a cura del R.U.P. dell'Urbanistica, ad effettuare una ricognizione delle eventuali varianti

apportate, finalizzata al materiale raccordo tra le originarie previsioni e quelle effettivamente realizzate, da recepire quale integrazione dell'atto pubblico di convenzione urbanistica, che il concessionario si impegna fino da ora a sottoscrivere nelle forme di legge.

Riduzioni delle garanzie finanziarie che assistono la realizzazione delle opere potranno essere effettuate con le seguenti modalità:

- richiesta del Direttore dei Lavori unitamente alla documentazione atta a determinare la reale consistenza delle opere realizzate;
- relazione e verifica da parte dei Soggetti Gestori e del Dirigente del Settore Urbanistica nei limiti delle rispettive competenze, attestante che le opere eseguite sono conformi alle specifiche tecniche richieste e alle somme periziate.

Sulla base del procedimento descritto il R.U.P. dell'Urbanistica procede ad autorizzare la riduzione richiesta.

I certificati di regolare esecuzione finali delle opere realizzate, unitamente alle certificazioni di conformità rilasciate dai Soggetti Gestori saranno prodotti a cura del Direttore dei Lavori al Dirigente del Settore Urbanistica prima dello svincolo dell'ultima rata delle garanzie prestate.

### **ART. 13- TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE**

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro il termine di validità della presente convenzione e comunque non oltre al deposito del certificato di agibilità relativo all'ultima unità immobiliare realizzata.

Gli atti abilitativi per la realizzazione degli edifici, saranno rilasciati relativamente a ciascuna fase o stralcio, dopo l'esecuzione ed il certificato di regolare esecuzione, ancorchè provvisorio, delle opere di urbanizzazione primaria relative a ciascuna fase o stralcio, ai sensi del vigente Regolamento Edilizio.

### **ART. 14–CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE DEFINITIVO**

Il certificato di regolare esecuzione definitivo di tutte le opere urbanizzazione sarà eseguito entro 90 (novanta) giorni dalla data di inoltro al Comune della comunicazione di ultimazione lavori alla quale dovranno essere allegati gli elaborati grafici ed eventuali certificazioni non prodotte, redatti dal Direttore dei Lavori e dai quali risulti l'esatta individuazione, la posizione e le dimensioni delle opere realizzate. Il predetto collaudo sarà effettuato secondo le modalità previste nella presente convenzione.

Tutte le spese occorrenti per l'espletamento delle operazioni di collaudo , saranno a carico del lottizzante.

### **ART. 15 –CONTRIBUTO SPESE OPERE DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria, saranno realizzate a scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti, per un importo di €.....come da relativo computo metrico estimativo ritenuto congruo dall'Ufficio Tecnico comunale.

Gli oneri relativi al costo di urbanizzazione secondaria ed al contributo sul costo di costruzione saranno corrisposti direttamente dal Soggetto Attuatore o suoi aventi



causa al Comune nella misura risultante dai parametri tabellari vigenti al momento del ritiro dei singoli permessi di costruire correlati alla vigente normativa urbanistica Regionale e non sono pertanto oggetto di scomputo.

Qualora l'importo di cui sopra dovesse risultare inferiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il lottizzante dovrà provvedere al pagamento della differenza tra l'importo delle opere progettate e gli oneri di urbanizzazione primaria. Nel caso in cui l'importo di cui al computo metrico estimativo risultasse superiore rispetto a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il beneficio rimarrà acquisito al Comune senza alcun corrispettivo.

## **ART. 16 - GARANZIE**

a) La garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione in relazione alle opere di urbanizzazione (parcheggio e marciapiede) verrà prodotta prima del rilascio del primo permesso di costruire, appositamente fideiussione dell'importo totale di euro ..... pari alla somma del 100% del costo complessivo, comprensivo di IVA, di tali opere di urbanizzazione, pari appunto ad un importo di Euro..... In corso d'opera la fideiussione, su richiesta dell'interessato, accompagnata da relazione asseverata del DD.LL. sullo stato di attuazione delle opere previste e previo espresso consenso del Comune, potrà essere ridotta fino ad un massimo dell' 80%.

Il restante 20% sarà svincolato solo alla approvazione del certificato di regolare esecuzione definitivo, previa verifica da parte del Settore OO.PP., dello stato effettivo di tutte le opere realizzate e al momento della cessione ed accettazione delle aree ed opere.

Il Soggetto Attuatore inoltre si obbliga ad integrare la fideiussione medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze, oppure nel caso di aumento del costo complessivo delle opere, scaturito dalla redazione del progetto esecutivo o di sua variante.

Si dà atto che nei contratti fidejussori è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'Art. 1944 Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Le garanzie fidejussorie prevedono altresì espressamente la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile, e che la stessa avrà comunque efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione della convenzione.

Le garanzie dovranno prevedere, quale foro competente ed esclusivo in caso di controversie tra assicuratore e beneficiario, quello di Livorno.

## **ART. 17- AREE E IMPIANTI MODALITÀ' DI CESSIONE E ACCETTAZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE PUBBLICHE**

La proprietà dell'area sulla quale sarà realizzato il parcheggio è già comunale, mentre l'area sulla quale sarà realizzato il marciapiede è privata ma sarà soggetta all'uso pubblico. La manutenzione ordinaria e straordinaria di tali opere di urbanizzazione primaria realizzate, sarà di competenza comunale.

La cessione delle aree, delle opere e degli impianti pubblici avverrà dopo che sarà stato approvato il certificato di regolare esecuzione definitivo.

Sia le aree sulle quali è prevista la realizzazione di opere sia le aree sulle quali la presente convenzione non preveda la realizzazione di opere rimarranno, previa opportuna recinzione eseguita a cura e spese del lottizzante, in custodia al medesimo, unitamente alle opere realizzate, fino al momento della stipula dell'atto notarile di cessione ed accettazione.

Qualora si manifestassero danni alle opere di urbanizzazione prima dell'avvenuta cessione/accettazione al Patrimonio del Comune, le spese di ripristino saranno a carico del lottizzante. Nel caso in cui il lottizzante non provveda al ripristino, l'Amministrazione potrà intervenire d'ufficio con l'utilizzo della somma ritenuta a garanzia. Mentre per i danni eventualmente arrecati alle opere di urbanizzazione durante la costruzione dei fabbricati, risponderà direttamente il titolare del permesso di costruire.

Se nell'ambito della durata della Convenzione e fino al certificato di regolare esecuzione definitivo di tutte le opere di urbanizzazione si manifestassero danni alle opere già collaudate e cedute e quindi appartenenti al patrimonio del Comune, l'Amministrazione si riserva, qualora il lottizzante o aventi causa non provvedessero al ripristino delle medesime, ad intervenire d'ufficio con l'utilizzo della somma ritenuta a garanzia.

Con la sottoscrizione della cessione/accettazione, l'Amministrazione Comunale entra nel possesso delle opere e delle aree ed assume gli oneri di manutenzione e conduzione delle stesse.

Su richiesta dell'Amministrazione, il lottizzante è tenuto alla eventuale cessione parziale anticipata di aree ed opere a fronte di collaudi parziali.

Ove ne ricorrano gli estremi, qualora non sia stato possibile addivenire nei termini previsti alla stipula dell'atto

di cessione/accettazione delle opere, queste saranno di diritto di piena proprietà e disponibilità del Comune alla scadenza della presente convenzione senza obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

#### **ART. 18- TRASFERIMENTO DEI LOTTI ED ADESIONE DEL LOTTIZZANTE ALLA CONVENZIONE**

Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire integralmente negli atti di trasferimento dei lotti le clausole seguenti, qualora, in tutto od in parte, i relativi impegni assunti non rimangano in capo al firmatario della presente convenzione, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Guardistallo, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa. "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data .....e trascritta il .....accettandone i relativi effetti formali e sostanziali."

«L'acquirente prende atto che tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel citato progetto in conformità anche di quanto risulta dalle norme della presente convenzione e relativi allegati».

"L'acquirente, in particolare, prende atto che gli attestati di agibilità non potranno essere redatti fino a quando non sia stato eseguito il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e non sia stato eseguito il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

"L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione degli edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed

ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione."

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'Articolo 1341 Codice Civile.

### **ART. 19- INADEMPIENZE**

In caso di inadempienza da parte del Soggetto Attuatore ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché a procedere in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di giorni quindici.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio delle concessioni edilizie.

Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno al lottizzante la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- a) il mancato adempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione;
- b) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) il rifiuto di stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto dalla convenzione;
- d) la mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'articolo 16;
- e) il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro inerenti alla presente convenzione, o ad essa conseguente, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con gli 18;
- f) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al lottizzante per effetto della convenzione, determinerà altresì la acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti realizzati, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni. Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un singolo lottizzante, il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma limitatamente ad esso inadempiente.

### **ART. 20 - VALIDITÀ' DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione viene stipulata per il termine temporale di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data della sottoscrizione.

Gli obblighi derivanti da quanto stabilito dalla presente si intenderanno, comunque completamente assolti al completamento totale degli adempimenti previsti nel presente atto.

### **ART. 21 - CONTROVERSIE**

Per tutte le controversie che dovessero sorgere in attuazione della presente convenzione è competente il Foro di Livorno.

## **ART. 22 - TRASCRIZIONI E SPESE**

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli.

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico del Soggetto Attuatore che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze assicurative fideiussorie e delle lettere di garanzia relative alle opere di urbanizzazione sono a carico del Soggetto Attuatore medesimo.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione ecc. delle aree cedute faranno carico al Soggetto Attuatore stesso e/o suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo.

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

E richiesto io Notaio ho redatto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che dichiarano di approvarlo e con me lo firmano ai sensi di legge, a partire dalle ore .....consta di n.... fogli scritti da persona di mia fiducia e da me completati per pagine trenta e sin qui della .....

Firmato:

IL FUNZIONARIO  
( \_\_\_\_\_ )

I LOTTIZZANTI  
( \_\_\_\_\_ )