

**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 IN GUARDISTALLO , VIA DEI TRE COMUNI ANGOLO VIA DEL POGGETTO.**

**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;

- Bartoletti Anna Maria, nata a Casale M.mo il 08/05/32, residente in Casale M.mo Via G. Marconi, 43 (codice fiscale BRTNRM32E48B878K) d'ora in avanti indicato con il termine di lottizzante.

- Bartoletti Fabrizio, nato a Casale M.mo il 02/11/38, residente in Casale M.mo Via G. Marconi, 45 (codice fiscale BRTFRZ38S02B878R) d'ora in avanti indicato con il termine di lottizzante

- Fatticcioni Elisabetta, nata a Livorno il 30/05/64, residente in Guardistallo Via Don Rafanelli, 58/7 (codice fiscale FTTLBT64E70E625Q) 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 dei terreni posti in Guardistallo (PI), Zona Il Fontino delimitata ad est dalla S.P. n. 28 detta Via dei Tre Comuni e a sud dalla S.P. n. 57 Via del Poggetto, distinti presso il NCT del Comune di Guardistallo al Foglio 6 particelle 99, 100, 101, 223, 224, 225, 292, 354, 222, 286, 359, 429;
- che il vigente Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.06 del 31.03.2014, ha normato che nel terreno in oggetto, vi sia la possibilità di realizzare insediamenti residenziali attraverso la redazione di specifico

P.d.L convenzionato.

- che con deliberazione consiliare n.... del ..... è stato approvato il P.d.L. oggetto della presente convenzione;
- che il terreno, oggetto dell'intervento, ha una superficie territoriale di mq 15.142;
- che l'intervento è conforme al Regolamento Urbanistico;
- Che la scheda norma di Reg. Urbanistico dell'area AT 01 Il Fontino prevede e localizza, all'interno del perimetro d'intervento, aree destinate a verde privato di uso pubblico.

## **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 Lottizzazione in attuazione delle previsioni urbanistiche di cui alla Scheda di Reg. Urbanistico AT01 Il Fontino COMPARTO 1, da realizzarsi nel comune di Guardistallo loc. il Fontino. 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 dalla lottizzazione;
- a mantenere, in maniera permanente, tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate.

Il lottizzante, in particolare, si obbliga:

- a)** alla costruzione della rete stradale relativa al comprensorio, quale riportata nella planimetria approvata e con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.6;
- b)** alla costruzione degli impianti di acqua potabile con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.7;
- c)** alla costruzione di tutte le opere di fognatura, atte ad assicurare un corretto accantonamento e smaltimento delle acque usate e meteoriche, in conformità alle disposizioni dell'ufficio tecnico comunale, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.8;
- d)** alla costruzione, di intesa con l'ENEL, della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.9;
- e)** alla sistemazione delle aree destinate a verde privato di uso pubblico con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.12;

**f)** alla costruzione dell'impianto di illuminazione della rete stradale anzidetta con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.9;

**g)** alla costruzione della rete di distribuzione del gas (metano) per l'uso privato e pubblico con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.11;

**h)** alla costruzione dell'impianto antincendio con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.7;

**i)** alla costruzione, d'intesa con la società concessionaria, della rete telefonica ad uso privato e pubblico, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art.10.

Tutte le opere, manufatti, impianti ecc., con relative aree, specificati nelle precedenti lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i, rimarranno in carico al lottizzante e ai suoi aventi causa. 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, saranno realizzati dal lottizzante con le stesse modalità di quelle eseguite all'interno del comparto e nel rispetto dei progetti approvati.

Faranno carico al lottizzante tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, impianti e manufatti ecc., già specificati nelle precedenti lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i, secondo quanto precisato nei successivi articoli 6-7-8-9-10-11-12-13-14, prima, durante e dopo la loro realizzazione.

**l)** In adempimento alle prescrizioni contenute nella scheda normativa At 01 Il Fontino, a realizzare sul terreno di proprietà comunale e senza ulteriori progetti esecutivi ed approvazioni da parte del comune, le opere di sistemazione delle aree esterne al perimetro d'intervento secondo il progetto definito in tav. n.8 e che riguarda:

- la sistemazione del parcheggio del cimitero.
- la sistemazione del verde pubblico e del verde di arredo stradale entrambi localizzati lungo la S.P. n. 28 di Via dei Tre comuni.

### **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 AT01 Il Fontino ed a realizzare insieme al COMPARTO N. 1 tutte le opere di urbanizzazione individuate come indicato al punto 11) della suddetta scheda, nonché per quanto non specificamente disciplinato dalla scheda medesima, i disposti generali delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio vigenti alla data di approvazione del Piano di Lottizzazione, 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, modifichino il numero e la dimensione dei singoli lotti, la viabilità ed i parcheggi, le sistemazioni esterne in generale, nel rispetto delle regole fissate dalle N.T.A. allegate al PdL 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.16

#### **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, comprese le sistemazioni di cui ai successivi artt. 6-7-8-9-10-11-12-13-14 nel rispetto di quanto disposto dall'art 16 comma 2 bis del DPR 380/2001, ricorrendo la fattispecie. 14 il lottizzante, esclusivamente per la realizzazione delle opere previste sul terreno privato, dovrà richiedere all'Amministrazione Comunale il relativo Permesso a Costruire previa presentazione di un progetto esecutivo, redatto da idoneo professionista abilitato, nel rispetto del Piano di Lottizzazione approvato.

Detto progetto dovrà essere esaminato dalla Commissione edilizia comunale, sentiti i pareri di vari fornitori di servizi pubblici, 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

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.

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 - RETE STRADALE E MARCIAPIEDI**

La strada di cui alla lettera a) dell'art.2 dovrà essere costruita in modo da garantire agilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione ove richiesto dei servizi pubblici in apposita sede, il tutto in conformità del progetto esecutivo, redatto a cura e spese del lottizzante.

In particolare le sistemazioni in prossimità dell'innesto con la S.P. n.57 dovranno essere tali da garantire opportuna visibilità e facilità di manovra.

La viabilità individuata nel Piano di Lottizzazione, essendo funzionale al comparto, dovrà essere a totale carico del lottizzante, con le modalità stabilite dal progetto. La costruzione di tali strade 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 17. I risultati dei collaudi in corso d'opera dovranno essere certificati dalla Direzione dei lavori, con spese a carico del lottizzante.

La rete stradale, i relativi marciapiedi, i parcheggi di comparto, saranno soggetti 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 20, 21 e 22. La manutenzione ordinaria e straordinaria 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 della rete di distribuzione dell'acqua potabile occorrente ai bisogni della lottizzazione ed al collegamento della rete stessa con gli impianti primari del Comune.

Il lottizzante si impegna, altresì, alla realizzazione di prese antincendio mediante approvvigionamento tramite la rete idrica, con posa di colonnette esterne secondo la normativa Uni. 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**

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, all'allacciamento di queste alla fognatura comunale, e/o con le modalità previste dal RE e RU del Comune nonché dal parere della competente ASL, sulla base dell'allegato progetto preliminare approvato dal soggetto Gestore e, per la fognatura bianca, dal Comune.

L'esecuzione dei lavori sarà eseguita 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 secondo le modalità dell'ASL/ARPAT ed a spese del lottizzante, nei modi e nei tempi previsti dagli articoli successivi. La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà in maniera permanente a carico del lottizzante.

Lo studio e l'esecuzione delle opere dovrà tenere di conto della situazione esistente in cui si inserisce il comparto e più precisamente i collettori provenienti dal medesimo dovranno essere collegati con quelli esistenti.

### **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 esecutivo redatto dal Soggetto Attuatore e validato dagli uffici comunali competenti, alla realizzazione degli impianti necessari all'illuminazione pubblica.

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 At01 sarà richiesta a cura e spese del Soggetto Attuatore e sarà ugualmente a carico del medesimo la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria la quale rimarrà al soggetto attuatore in maniera permanente.

Gli impianti per l'illuminazione pubblica previsti nelle aree comunali esterne al perimetro della lottizzazione di cui alla lett. l dell'art.2 saranno realizzati dal soggetto attuatore secondo il progetto di cui alla Tav. n.8 e una volta collaudati a spese del lottizzante saranno ceduti al comune che provvederà alle relative manutenzioni.

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

Il 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 - IMPIANTO DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO**

Il Soggetto Attuatore provvederà alla realizzazione della tubazione del metano, e relativo allaccio a quello esistente fino all'ingresso del comparto ed alla realizzazione dell'impianto di distribuzione all'interno dei sub comparti, con l'esecuzione diretta da parte del Gestore, su proprio progetto esecutivo, limitatamente alla posa delle tubazioni. Le opere verranno cedute senza corrispettivo al Comune, il quale a sua volta le consegnerà al Gestore.

### **ART. 12 - VERDE PUBBLICO**

Il Soggetto Attuatore si impegna, a propria cura e spese, sulla base del progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, alla sistemazione delle aree destinate a verde pubblico previste e poste sia all'interno che all'esterno del perimetro dell'area di trasformazione AT01 Il Fontino. Le aree poste all'interno rimarranno di proprietà privata e destinate all'uso pubblico, pertanto le relative manutenzioni ordinarie e straordinarie saranno in maniera perenne a carico dei soggetti attuatori, Le aree esterne invece, già di proprietà comunale, una volta ultimate saranno di nuovo gestite e mantenute da parte del comune. Le opere suddette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura, su richiesta e con le modalità di cui agli artt.5 e17. I risultati dei collaudi in corso d'opera dovranno essere certificati dalla Direzione dei lavori, con spese a carico del lottizzante.

### **ART. 13- 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.14 - PREDISPOSIZIONE AREE E ATTREZZATURE PER IL PRELIEVO DEI RIFIUTI**

Sulla viabilità interna alla lottizzazione, agevolmente percorribile da mezzi di dimensioni medio - grandi, dovranno essere previste, alla distanza massima di 150

metri ed in destra secondo il senso di marcia, aree per il posizionamento di contenitori atti a raccogliere rifiuti solidi urbani e/o speciali dichiarati assimilati. In fase di rilascio della prescritta concessione a costruire, dovrà essere rilasciato parere da parte dell'Ente competente per il dimensionamento delle suddette aree ed il loro corretto posizionamento.

## **ART. 15 – 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. 16- TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE**

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro il termine di TRE anni dalla data di rilascio del relativo permesso a costruire e comunque non oltre al deposito del certificato di agibilità relativo al PRIMO edificio realizzato.



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.

### **ART. 17-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. 18 -CONTRIBUTO SPESE OPERE DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria, con esclusione di quelle di cui alle Prescrizioni Specifiche contenute nella scheda AT01 Il Fontino - opere di sistemazione delle aree esterne al perimetro d'intervento -, saranno realizzate a scomputo dagli oneri di urbanizzazione PRIMARIA 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. 19 - 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 e a garanzia degli adempimenti di cui alla lettera l) dell'art. 2 - opere di sistemazione delle aree esterne al perimetro d'intervento -, verrà prodotta prima del rilascio del primo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, apposita fideiussione dell'importo totale di euro .....pari alla somma del 100% del costo complessivo, comprensivo di IVA, delle opere di urbanizzazione, per un importo di Euro.....e delle opere di sistemazione esterna, per 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.

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 dovrà essere 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. 20- AREE E IMPIANTI**

La proprietà e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria realizzate, come previsto dalla specifica scheda norma dell'area AT 01 Il Fontino di reg. Urbanistico, per il comparto in questione, rimarranno in modo definitivo a carico del lottizzante o degli aventi causa nel frattempo subentrati, coordinati da un'Amministrazione condominiale che risulterà l'unico interlocutore dell'Amministrazione comunale per tutte le questioni attinenti il buon funzionamento delle opere e degli impianti.

Il necessario regolamento di condominio dovrà essere presentato in allegato alla prima richiesta di permesso a costruire.

## **ART. 21- 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. 22- 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) la mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'articolo 19;
- d) 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 altri Enti interessati a norma della presente convenzione;
- e) il ripetuto mancato inserimento, da parte del lottizzante nei contratti di vendita dei lotti, delle clausole di cui all'articolo 21;

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.

In caso di mancata manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione comunale potrà provvedere direttamente, previa diffida, con recupero delle spese a carico del lottizzante o dei suoi aventi causa nel

frattempo subentrati, rappresentati dall'amministratore del condominio, previsto dal precedente art.20, salvo, comunque, il risarcimento degli eventuali danni.

### **ART. 23 - 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. 24 - CONTROVERSIE**

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

### **ART. 25 - 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  
( \_\_\_\_\_ )