

Rep.

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO
(Provincia di Pisa)

Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione "Utoe di Castelfranco di Sotto a prevalente carattere residenziale C3D - Isolato 03 di Castelfranco - Zona Urbanistica "C", delle aree site in Comune di Castelfranco di Sotto, via F.lli Cervi, via Deledda e via di Pereta.

L'anno duemilanove, il giorno del mese di alle ore

Innanzi a me

SONO COSTITUITI

L'Ing. MATTI MANLIO, nato a Fucecchio il 3 febbraio 1950, nella sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Castelfranco di Sotto, domiciliato con la carica ricoperta presso la sede comunale, il quale interviene nel presente atto in nome e per conto e nell'interesse del citato comune di Castelfranco di Sotto, cod. fiscale 00172550501, che rappresenta;

ED I SIGG:

-Vivaldi Rosanna, imprenditrice, nata a Castelfranco di Sotto (PI) il 06 novembre 1947, residente a Castelfranco di Sotto, Via Parenti n. 6, C.F. VVL RNN 47S46 C113M che dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni, la quale interviene al presente atto in qualità di titolare della ditta individuale "VI.RO. DI VIVALDI ROSANNA" con sede in Castelfranco di Sotto, Via Parenti n. 6, iscritta nel registro delle Imprese di Pisa P.I. 01678630508;

-Pizza Lucio, artigiano, nato a Montella (AV) l'01 gennaio 1961, residente in San Miniato (PI), Frazione San Romano, Via Sicilia n. 1, C.F. PZZ LCU 61A01 F546L, che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, il quale interviene al presente atto quale titolare della ditta individuale "IMPRESA EDILE NUOVA AR.PI" di Pizza Lucio con sede in San Miniato, frazione San Romano, Via Sicilia 1, iscritta al registro delle imprese di Pisa P.I. 01314040500;

-Morelli Laura, impiegata, nata a Pisa il 13 Agosto 1957 e residente in Santa Croce sull'Arno (PI) Via Michelangelo n. 19, coniugata in regime di separazione dei beni, C.F. MRL LRA 57M53 G702G

- Nuti Sara nata a Castelfranco di Sotto il 9 ottobre 1949 in qualità di erede di Nuti Lena

-Vanni Ivandro, industriale, nato a Castelfranco di Sotto (PI) il 21 Aprile 1949 e residente in Castelfranco di Sotto (PI), Via Fratelli Cervi n.120 C.F. VNN VDR 49D21 C113V, coniugato in regime di comunione dei beni con Andreucci Patrizia nata a Lucca il 25 Luglio 1954, residente a Castelfranco di Sotto (PI), Via Fratelli Cervi n. 120, C.F. NDR PRZ 54L65E 715Y

-Vanni Pietro, industriale, nato a Castelfranco di Sotto (PI) il 20 Dicembre 1942 e residente in Castelfranco di Sotto (PI), Via Fratelli Cervi n. 118, C.F. VNN.PTR.42T20.C113X, coniugato in regime di separazione dei beni.

-Vanni Paolo, impiegato, nato a Pisa il 14 Luglio 1971 e residente in San Miniato, Via Aldo Moro n. 184, C.F. VNN PLA 71L14 G702S, coniugato in regime di separazione dei beni Corsi Mario nato a Montatone il 5/7/1944, residente a Castelfranco di Sotto, via Luigi Einaudi n. 22, C.F. CRS MRA 44L05 F398U

-Salvaggio Francesco, pensionato, nato a Resuttano (CL) il 17 Marzo 1941 residente in Castelfranco di Sotto (PI), Via C.F. SLV FNC 41C17 H245S

-Bartoletti Mara <- BARTOLETTI MARA, nata a Pisa il giorno 19 agosto 1947, <<residente a Castelfranco di Sotto>, INDIRIZZO DOMICILIO n. NUMERO CIVICO,> codice fiscale CODICE FISCALE>

-Donati Lucia, impiegata, nata a Pontedera il 22 Agosto 1963, residente a Castelfranco di Sotto, via Ferruccio Parri n. 46, C.F. DNT LCU 63M62 G843X, coniugato in regime di comunione dei beni con Marzani Mauro.

-Marzani Mauro, artigiano, nato a San Gimignano il 12 Aprile 1959, residente a Castelfranco di Sotto, via Ferruccio Parri n. 46, C.F. MRZ MRA 59D12 H875D, coniugato in regime di comunione dei beni con Donati Lucia.

<- CORSI MARIO, nato a Montatone il giorno 5 luglio 1944, <<residente a Castelfranco di Sotto>, via Einaudi n. 22,> codice fiscale CRS MRA 44L05 F398U>

<- VALENTINI ANGIOLA, nata a Marciano della Chiana il giorno 30 marzo 1946, <<residente a Castelfranco di Sotto>, via Enaudi n. 22,> codice fiscale CODICE FISCALE>

<- NUTI MASSIMO, nato a Castelfranco di Sotto il giorno 14 agosto 1968, <<residente a Santa Maria a Monte

Detti componenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale Io stesso sono certo, rinunciano col mio consenso, all'assistenza dei testimoni e mi chiedono di ricevere il presente atto pubblico.

PREMESSO CHE

1 - con delibera del Consiglio Comunale n. 13 in data 26/03/2001 è stato approvato il Piano Strutturale e con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 08/04/2014 è stata approvata la variante di verifica quinquennale del Regolamento Urbanistico

2 - che i predetti provvedimenti sono divenuti esecutivi e quindi si può procedere all'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione a scopo edilizio ai sensi dell'art. 70 della Legge regionale n. 1/2005;

3 - che l'articolo sopra citato subordina l'approvazione delle lottizzazioni a scopo edilizio alla stipula di una convenzione, da sottoscrivere a cura dei proprietari, che preveda a carico di questi ultimi gli obblighi previsti dalla Legge Regionale n. 1/2005;

4 - che i predetti componenti come sopra costituiti, di seguito detti lottizzanti, sono proprietari delle aree site in Castelfranco di Sotto, Via di Pereta e Via Grazia Deledda distinte al nuovo catasto terreni del comune di Castelfranco di Sotto come segue:

Vivaldi Rosanna titolare della Ditta Individuale "VI.RO. DI VIVALDI ROSANNA" e Pizza Lucio titolare della Ditta Individuale "IMPRESA EDILE NUOVA AR.PI.", conproprietari per la quota di ½ ciascuno delle seguenti particelle catastali :

Foglio n. 42, part. n. 103 di mq 2.500 interamente inserita nel P.d.L.; pervenuta con atto De Crescenzo del 29/1/2004, rep. 110.843, raccolta 6627, registrato a San Miniato il 6/2/2004 al n. 136, serie 1T

Foglio n. 42 part. n. 977 di mq 760 interamente inserita nel P.d.L.; pervenuta con Atto De Crescenzo del 26/7/2005, rep. 119.375, raccolta 7506, registrato a San Miniato il 28/7/2005 al n. 1056, serie 1T

Foglio n. 40 part. n. 979 di mq 500 interamente inserita; pervenuta con atto De Crescenzo del 7/4/2005, rep. 117.904, raccolta 7318, registrato a San Miniato il 12/4/2005 al n. 393, serie 1T

Vivaldi Rosanna titolare della Ditta Individuale "VI.RO. DI VIVALDI ROSANNA" comproprietaria per la quota di 77,68% e Pizza Lucio titolare della Ditta Individuale "IMPRESA EDILE NUOVA AR.PI." conproprietaria per la quota di 22,32%, della seguente particella catastale :

Foglio n. 42 part. n. 556 di mq 840 interamente inserita nel P.d.L.; pervenuta con atto De Crescenzo del 7/4/2005, rep. 117.904, raccolta 7318, registrato a San Miniato il 12/4/2005 al n. 393, serie 1T

Pizza Lucio titolare della Ditta Individuale "IMPRESA EDILE NUOVA AR.PI.", proprietario per il 50%; DONATI LUCIA proprietaria per il 25% e MARZANI MAURO proprietario per il 25%, della seguente particella catastale :

Foglio 42 part n. 8 di mq 9.640 inserita nel P.d.L. per porzione di mq 465; pervenuta con atto Rosselli dell'8/1/2002, repertorio 22886

MORELLI LAURA :

foglio 42, particella n. 398 di mq 8.812 catastali dei quali 7.327 mq inseriti nel piano di lottizzazione;

foglio 42 particella n. 400 di mq 10.720 catastali dei quali 9.973 mq inseriti nel piano di lottizzazione;

pervenute con atto Andolfi del 7/12/1994, rep. 43451, raccolta 8874, registrato a San Miniato il 23/12/1994 al n. 701, serie 1V; trascritto a Pisa il 29/12/1994 ai nn. 771/16013/10752

NUTI SARA

foglio 42, particella n. 7 di mq 2.600 catastali interamente inserita nel piano di lottizzazione; pervenuta con atto Andolfi dell'11/9/1981, rep. 15562, registrato a San Miniato il 24/9/1981 al n. 1458

CORSI MARIO E VALENTINI ANGIOLA

Foglio n. 42 part. 281 di 2.520 mq inserita nel P.d.L. per porzione di 2.460 mq ; pervenuto con atto Andolfi del 5/4/1977, rep. 9691, registrato a San Miniato il 21/4/1977, al n. 402, vol. 98

SALVAGGIO FRANCESCO E BARTOLETTI MARA

Foglio 42 part 256 di mq 2.520 catastali dei quali 2.490 mq inseriti nel piano di lottizzazione;
provenienza atto ANDOLFI del 24/10/1975, rep. 5068, registrato a San Miniato l'11/11/1975 al n. 664, vol. 97

VANNI IVANDRO e VANNI PIETRO ciascuno proprietario per la quota di ½ delle seguenti particelle catastali :

Foglio 42 part. 529 di 150 mq interamente inserita nel P.d.L.;

foglio 42 part. 466 di 17.070 mq catastali dei quali mq 16.480 inseriti nel P.d.L.

VANNI PIETRO

Foglio 42 part. 468 di 300 mq inserita per porzione;

Foglio 42 part. 173/sub. 3 di 1080 mq inserita per porzione;

provenienza : successione di Vanni Vanno nato a Castelfranco di Sotto il 10/6/1909 ivi deceduto l'28/6/1980, den. registrata a San Miniato il 27/12/1980 al n. 8, vol. 202; successione di Gini Irma nata a Castelfranco di Sotto il 4/7/1920 ivi deceduta l'8/6/1990 registrata a San Miniato il 7/12/1990 al n. 38, vol. 255; atto Rosselli del 17/5/2001, rep. 21764

VANNI PAOLO

Foglio 42 part. 467 di 980 mq inserita per porzione,

Foglio 42 part 173/sub. 4 di 400 mq inserita per porzione,

pervenute con atto Rosselli del 17/5/2001, rep. 21764

5 - che nel vigente strumento urbanistico l'area di cui sopra è ubicata all'interno dell'Isolato 03 - Zona Urbanistica "C1", classificata in "Zona di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione";

6 - che in data 20/10/2011, i lottizzanti hanno presentato al Comune di Castelfranco di Sotto domanda volta ad ottenere l'approvazione del progetto Variante 1 al piano di lottizzazione dei terreni suddetti, assunta al protocollo del Comune al n. 0016972 - Pratica Edilizia n. 289/2011 formalizzando la volontà di essere esclusi dal predetto piano di lottizzazione dei signori:

-SALVAGGIO FRANCESCO e BARTOLETTI MARA che pur essendo proprietari di un terreno ricompreso all'interno del piano di lottizzazione e più precisamente della particella 256 del foglio di mappa 42 di mq. 2520 catastali,

- Nuti Francesco proprietario di un terreno ricompreso nel perimetro della lottizzazione (foglio 41 particelle 406, 156) già escluso nel progetto convenzionato

non hanno interesse all'urbanizzazione della loro proprietà, non intendono sopportare i costi relativi e non vorrebbero partecipare alla lottizzazione;

7 - che il progetto Variante 1 al Piano di lottizzazione di cui trattasi redatto e firmato dal Dr. Ing. Cristiano Cristiani e geom. Piero Conservi è costituito da:

1) Relazione tecnica;

2) Norme tecniche di attuazione;

3) Dichiarazione del dott. Giorgio Della Croce Geologo circa le considerazioni integrative sulla pericolosità in riferimento alla variante 1 del p.d.l.

4) Computo metrico estimativo;

5) Bozza di convenzione

6) Dichiarazioni assenza vincoli e rispondenza alle indagini geologiche

7) Clima acustico

8) Relazione sul regolamento Bio Eco Sostenibile

8) Elaborati grafici:

-Tavola n. 1 Planimetria catastale con le proprietà inserite. Scala 1/1000

Dati Urbanistici: Stato approvato Stato di Progetto. Planimetria Scala 1/1000

-Tavola n. 1/a Estratto della cartografia regionale con inquadramento dell'area in oggetto Scala 1/5000

Tavola n. 2 Planimetria generale di progetto Variante 1 Scala 1/500

-Tavola n. 3 Planimetria generale sovrapposto Scala 1/500

-Tavola n. 4 Verifica delle norme di salvaguardia del Pai.

-Tavola n. 5 Opere di urbanizzazione : Acquedotto

-Tavola n. 6 Opere di urbanizzazione : rete della fognatura nera

-Tavola n. 7 Opere di urbanizzazione : rete della fognatura bianca

-Tavola n. 8 Opere di urbanizzazione : rete di distribuzione Energia Elettrica ai lotti

-Tavola n. 9 Opere di urbanizzazione : rete di distribuzione illuminazione pubblica

-Tavola n. 10 Opere di urbanizzazione : Gas Metano

-Tavola n. 11 Opere di urbanizzazione : Gas metano Particolari scala 1/25
8 - che il piano di lottizzazione risulta conforme alle prescrizioni del vigente Regolamento Urbanistico;

9 - che la Commissione Edilizia, esaminata detta domanda nella seduta del 27 Novembre 2011 ha espresso parere favorevole;

10 - che il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di Lottizzazione con delibera n..... esecutiva ai sensi di legge e pubblicata come avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. del e successivamente il Consiglio Comunale con deliberai n data esecutiva, ha approvato il Piano di Lottizzazione, delibera esecutiva ai sensi di Legge, pubblicata come avviso sul B.U.R.T. n.;

11 - che in data, prot., è stato presentato un progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal suddetto P.d.L., pratica edilizia n.; in ordine al disposto della legge regionale n. 1/2005, il Consiglio Comunale ha fissato, come di seguito indicato, gli oneri da porre a carico dei lottizzanti:

a)- cessione gratuita al Comune delle opere destinate all'urbanizzazione primaria;

b)- assunzione a totale carico dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione primaria come indicato nel computo metrico estimativo redatto a cura degli stessi lottizzanti e approvato con determinazione del Responsabile del Settore 4, determina n. 568 del 24/12/2008, e cioè:

- strade pubbliche, spazi di sosta e parcheggio;
- fognatura separata bianca e nera;rete idrica;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica;
- pubblica illuminazione;
- verde pubblico attrezzato;

c)- costituzione di idonea fidejussione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

d)- assunzione a carico dei lottizzanti, o degli aventi causa a qualsiasi titolo, di tutti gli oneri derivanti dal Piano in oggetto, la cui attuazione è subordinata alla stipula della presente convenzione;

e)- assunzione a carico dei lottizzanti, o degli aventi causa a qualsiasi titolo, di quota parte degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione, nella misura e con le modalità vigenti al momento del ritiro di ogni singolo Permesso di Costruire

12 - che il presente Piano di Lottizzazione non è soggetto ad alcuna approvazione regionale a norma dell' art. 40 commi da 2 a 7 della legge R.T. 16/1/1995 n. 5;

13 - che in sede di formazione del Piano di Lottizzazione di cui trattasi sono state eseguite, ai sensi della legge Regionale n. 21/1984 e della deliberazione del Consiglio Regionale n. 94/1985, indagini idonee a stabilire la realizzabilità delle opere previste sotto il profilo geologico e geotecnico il cui documento conclusivo è stato oggetto di adozione ed approvazione con le delibere comunali citate;

14- che con Determinazione n.... del... è stato approvato il computo metrico delle opere di urbanizzazione

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti sopra menzionate della cui identità personale e capacità giuridica Io sono personalmente certo, mentre eleggono domicilio speciale in mi hanno chiesto di far constatare, con atto pubblico, la seguente

CONVENZIONE

ART. 1

La premessa in narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO

La ditta lottizzante presta al comune di Castelfranco di Sotto la più ampia garanzia per la proprietà e la disponibilità dei terreni sopra descritti e si impegna a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione secondo gli elaborati di progetto che sono stati allegati alla domanda di lottizzazione e della quale fanno parte integrante, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dal presente

articolo e dai seguenti, per se stessa, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 3 - PROPRIETA' DELLE AREE

I lottizzanti si impegnano alla esecuzione del piano di lottizzazione sui seguenti terreni e prestano le più ampie garanzie in ordine alla piena proprietà e disponibilità degli stessi ai quali sono pervenuti con gli atti di provenienza citati in precedenza.

Il progetto di lottizzazione di cui trattasi redatto e firmato dal Dott. Ing. Cristiano Cristiani e geom Piero Conservi è costituito da:

- 1) Relazione tecnica;
- 2) Norme tecniche di attuazione;
- 3) Dichiarazione del dott. Giorgio Della Croce Geologo circa le considerazioni integrative sulla pericolosità in riferimento alla variante 1 del p.d.l.
- 4) Computo metrico estimativo;
- 5) Bozza di convenzione
- 6) Dichiarazioni assenza vincoli e rispondenza alle indagini geologiche
- 7) Clima acustico
- 8) Relazione sul regolamento Bio Eco Sostenibile
- 8) Elaborati grafici:

-Tavola n. 1 Planimetria catastale con le proprietà inserite. Scala 1/1000

Dati Urbanistici: Stato approvato Stato di Progetto. Planimetria Scala 1/1000

-Tavola n. 1/a Estratto della cartografia regionale con inquadramento dell'area in oggetto Scala 1/5000

Tavola n. 2 Planimetria generale di progetto Variante 1 Scala 1/500

-Tavola n. 3 Planimetria generale sovrapposto Scala 1/500

-Tavola n. 4 Verifica delle norme di salvaguardia del Pai.

-Tavola n. 5 Opere di urbanizzazione : Acquedotto

-Tavola n. 6 Opere di urbanizzazione : rete della fognatura nera

-Tavola n. 7 Opere di urbanizzazione : rete della fognatura bianca

-Tavola n. 8 Opere di urbanizzazione : rete di distribuzione Energia Elettrica ai lotti

-Tavola n. 9 Opere di urbanizzazione : rete di distribuzione illuminazione pubblica

-Tavola n. 10 Opere di urbanizzazione : Gas Metano

-Tavola n. 11 Opere di urbanizzazione : Gas metano Particolari scala 1/25

La suddetta documentazione, che le parti dichiarano di ben conoscere, risulta depositata agli atti dell'Ufficio Segreteria al n.

ART. 4 - IMPEGNO A REALIZZARE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - SCOMPUTO PARZIALE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO ALLA INCIDENZA DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE.

1- La "ditta lottizzante" si impegna a realizzare nel termine massimo di anni dieci, decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione, direttamente o tramite Consorzio all'uopo costituendo le opere di urbanizzazione generale, comprendenti gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale, le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 5 dell'art. 37 della L.R. n. 1 /2005 e successive modificazioni, quali individuate nel Piano di Lottizzazione approvato e con le modalità fissate nel computo metrico estimativo allegato che per la parte descrittiva costituisce Capitolato Speciale, tali opere sono realizzate a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

2- Tali opere sono individuate come segue:

- a) picchettaggio di tutte le zone destinate alla viabilità ed agli spazi di sosta, di parcheggio e delle aree a verde, spianamento e livellazione di dette aree, costruzione della relativa massicciata;
- b) costruzione di strade e dei parcheggi previsti nel progetto di lottizzazione, compreso la formazione di marciapiedi;
- c) costruzione della rete idrica, comprese le diramazioni, fino alla recinzione delle singole utenze;
- d) costruzione della rete fognaria, comprese le derivazioni delle caditoie stradali e allacciamento ai singoli lotti.
- e) costruzione della rete di illuminazione pubblica, compreso l'allacciamento alla rete ENEL, degli impianti e delle apparecchiature di illuminazione, comprese le lampade occorrenti e relativi quadri di comando e controllo;

f) costruzione di cabina di trasformazione, se richiesta dall'ENEL, compresa la cessione dell'area occorrente, da ritrovare nelle aree da cedere al Comune dopo l'urbanizzazione.

g) costruzione di canalizzazione per la distribuzione della rete telefonica;

h) costruzione della rete di distribuzione gas metano, comprese le diramazioni fino alla recinzione delle singole utenze;

i) costruzione di un eventuale impianto nell'area verde, strade e parcheggi per la riduzione della pressione del gas metano compresa la cessione dell'area occorrente;

l) costruzione delle infrastrutture indotte a carattere generale: il tutto in conformità ai nulla osta tecnici rilasciati dagli enti fornitori dei servizi pubblici;

m) Formazione delle aree verdi con le piantumazioni, l'impianto di irrigazione e così come previsto nelle tavole di progetto.

3- Le suddette opere dovranno essere realizzate secondo tipi, forme e modalità tecniche di esecuzione previste nel progetto esecutivo, soggetto ad approvazione da parte dell'U.T.C.

La realizzazione delle suddette opere potrà avvenire anche gradualmente secondo un programma di lavori che tenga conto delle esigenze tecniche di costruzione delle varie categorie di opere, da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di indicare eventuali priorità nelle suddette opere, con particolare riferimento alla sistemazione delle aree a verde e delle fasce di verde alberato.

4- La "ditta lottizzante" si impegna, inoltre:

4.1- ad attrezzare le aree perimetrali e centrali destinate a verde alberato, previste dal Piano di Lottizzazione, con i seguenti interventi:

- spianamento e sistemazione dell'area per ricevere la semina del prato rustico, compreso l'asportazione di radici, sterpi, ghiaia e quant'altro occorrente per rendere il terreno stesso adatto allo scopo suddetto;

- formazione di drenaggi atti ad allontanare le acque meteoriche fino alla fognatura di lottizzazione o fosse esistenti;

- semina del prato rustico, previa concimazione adatta;

- piantagione di piante ad alto fusto come da norme di attuazione del Piano di Lottizzazione e da tavole di progetto;

5- La ditta lottizzante si impegna altresì a dotare i parcheggi di segnaletica orizzontale e verticale, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio Polizia Municipale.

5- La ditta lottizzazione si impegna altresì a realizzare, entro i termini previsti per le opere di urbanizzazione, le aree di compenso così come previste dal parere autorità di bacino del 19/10/2010 acquisito al protocollo n. 20992 del 19/10/2010 . Allegato alla presente quale parte integrante di cui la ditta Lottizzante si impegna a rispettare tutte le condizioni.

6- Le opere previste ai commi 2, 4.1 e del presente articolo dovranno essere costruite a cura e spese della "ditta lottizzante" che si impegna a realizzarle, per la relativa quota parte, contemporaneamente alle singole costruzioni che saranno oggetto di concessione comunale nell'ambito dei singoli lotti.

7- Tutte le opere predette dovranno risultare, nei limiti di cui al precedente 3° comma, da più progetti a firma di tecnici idonei per competenza professionale.

8- La loro esecuzione dovrà avvenire entro e non oltre cinque anni dalla stipula della presente convenzione.

8-Le opere di urbanizzazione primaria devono essere iniziate prima del rilascio anche di un solo titolo abilitativo per la realizzazione dei fabbricati, e devono essere collaudate prima dell'abitabilità anche di un solo edificio. La loro esecuzione dovrà avvenire entro e non oltre cinque anni dalla stipula della presente convenzione ai sensi dell'articolo 12.2.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

9- I termini di inizio e di ultimazione sono determinati mediante verbali redatti dall'Ufficio Tecnico Comunale alla presenza della "ditta lottizzante".

10- I Permessi di costruire verranno rilasciati dal comune dopo la stipula della convenzione ed alle seguenti condizioni:

- l'inizio dei lavori edili potrà avvenire dopo il rilascio dei relativi permessi di costruire purchè i titolari degli stessi provvedano a realizzare, se necessario, le opere e gli interventi per l'accesso ai terreni;

- la fine dei lavori dovrà avvenire dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

- l'abilitabilità/agibilità di ogni singolo edificio o unità immobiliare potrà avvenire solo dopo l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione e delle opere necessarie al rispetto del parere autorità di bacino del 19/10/2010 citato in precedenza.

11- La ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione è determinata mediante verbale redatto in contraddittorio tra il comune e la "ditta lottizzante".

12- Qualora allo scadere dei tempi di cui ai commi precedenti, le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà revocare l'autorizzazione a lottizzare, previa diffida ad adempiere.

13- Dette opere verranno, all'atto del collaudo di cui al successivo articolo 8, cedute e trasferite gratuitamente al comune.

14- La quota di contributo commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione secondaria dovrà essere versata dal richiedente il singolo Permesso di Costruire sull'area oggetto della lottizzazione all'atto del rilascio del medesimo nella misura stabilita, in seguito alla scomposizione dell'onere di urbanizzazione, con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche regionali. Gli oneri di urbanizzazione primaria non vengono pagati perché le opere vengono realizzate direttamente dalla ditta lottizzante, per quanto riguarda la secondaria, questa viene pagata al rilascio dei Permessi di Costruire mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa di fidejussione .

ART. 5- CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

1- Il contributo commisurato al costo di costruzione , dovrà essere versato dal richiedente il singolo Permesso di Costruire sull'area da lottizzare, nella misura stabilita dal Comune di Castelfranco di Sotto.

2- La quota di contributo sarà determinata all'atto del rilascio del Permesso di Costruire e potrà essere corrisposta nella intera misura contestualmente al rilascio, o limitatamente al 50% dell'importo determinato.

3- Il restante 50% dell'importo determinato sarà corrisposto entro sessanta giorni dall'ultimazione dei relativi lavori e, comunque, non oltre la data di scadenza del Permesso di Costruire stesso secondo le modalità stabilite dal comune di Castelfranco di Sotto.

4- Nell'ipotesi di cui al precedente comma, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di una garanzia pari alla misura della quota di contributo non corrisposto, da costituirsi mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa di fidejussione con spesa a carico del richiedente.

ART. 6- SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

1- Gli spazi di sosta e di parcheggio sono stati previsti nel Piano di Lottizzazione in misura pari a quanto stabilito per la zona di classificazione urbanistica e dalla vigente normativa tecnica del R.U.

ART. 7- OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI E DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - CESSIONE AL COMUNE

1- Le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, le infrastrutture indotte a carattere generale, nonché le opere di urbanizzazione primaria, quali individuate nel Piano di Lottizzazione approvato e nel precedente art. 4 saranno, con il collaudo, devolute e trasferite gratuitamente al comune.

2- La ditta lottizzante provvederà direttamente ed a sue spese al frazionamento delle aree che dovranno essere cedute al comune quali individuate nel Piano di Lottizzazione.

3- Il passaggio di proprietà delle strade, degli impianti e dei servizi comporterà il trasferimento in favore del Comune di Castelfranco di Sotto anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 8- COLLAUDO

1- Il comune sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli, entro il primo quadrimestre dalla data di ultimazione dei relativi lavori.

2- il comune può inoltre nominare il collaudatore in qualunque momento in corso d'opera.

2- Per tali collaudi, il Comune si avvarrà dell'Ufficio Tecnico Comunale o di liberi professionisti.

3- Le spese dei collaudi sono per intero a carico della ditta lottizzante.

4- In caso di disaccordo sulle risultanze di collaudo, la controversia sarà deferita ad un Collegio di tre arbitri, nominati il primo dai lottizzanti, il secondo dal comune, e il terzo di comune accordo tra le parti ed, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Pisa, che deciderà secondo diritto trattandosi di arbitrato rituale.

5- La "ditta lottizzante" si impegna a provvedere, con onere a totale suo carico, a riparare le imperfezioni ed a completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Sindaco.

6- Scaduto infruttuosamente tale termine, ed in caso di persistente inadempimento della "ditta lottizzante", il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima.

7 - in corso di esecuzione delle opere di urbanizzazione il comune potrà richiedere verifiche e collaudi parziali, a carico della ditta lottizzante, per la corretta esecuzione delle stesse e, qualora ravvisi difformità o carenze potrà ordinarne il tempestivo adeguamento.

8 - La cessione delle opere dovrà avvenire entro e non oltre mesi 3 dal collaudo. La cessione è a cura e spesa della ditta Lottizzante. Lo svincolo definitivo della polizza fidejussoria avverrà al momento della stipula dell'atto di trasferimento.

ART. 9- MANUTENZIONE DELLE OPERE e DEI LOTTI

1- Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione generale e primaria previste dal Piano di Lottizzazione tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni responsabilità, civile e penale, inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a carico totale ed esclusivo della "ditta lottizzante".

2- Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui agli ultimi due commi del precedente articolo.

3 - Durante l'attuazione del piano i lottizzanti si impegnano a mantenere tutte le aree di urbanizzazione e i lotti edificabili in perfetto stato di manutenzione, garantendo il taglio periodico dell'erba, la potatura delle piante, e evitando il formarsi di depositi e/o situazioni di degrado. In caso di situazione di degrado, l'amministrazione comunale si riserva la facoltà di ordinare eventuali rimozioni e/o tagli.

4- A seguito del collaudo rimane in carico ai proprietari degli edifici la manutenzione delle aree a verde e delle aree di compenso cedute al comune, che dovranno comunque essere di uso pubblico.

ART. 10- ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

1- L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione, salvo che siano già stati iniziati, alla suddetta data, i lavori di urbanizzazione primaria previsti dal Piano di Lottizzazione di cui trattasi.

ART. 11- VIGILANZA

1- Il Comune si riserva di effettuare periodicamente il controllo dell'attività edilizia realizzata nell'ambito di comparti oggetto del presente Piano di lottizzazione, al fine di assicurare un razionale, corretto e progressivo uso del territorio interessato.

2- Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste nel precedente art. 4 per assicurare la rispondenza al progetto approvato ed al computo -capitolato speciale, allegato alla presente convenzione. Qualora fossero riscontrate difformità, il Comune diffida la "ditta lottizzante" ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro il termine di giorni sessanta.

2- In caso di inadempimento, sarà revocata l'autorizzazione a lottizzare.

ART. 12- CAUZIONE

1- La "ditta lottizzante" ha costituito, a pena di risoluzione della presente convenzione, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, polizza fidejussoria dell'importo complessivo pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria di cui agli artt. 4 e seguenti, pari a Euro € 1.347.227,30 rilasciata da in data n.

2- Lo svincolo della cauzione potrà avvenire, su richiesta della "ditta lottizzante", nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di

almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione primaria convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese della Ditta Lottizzante.

3- Il restante 50% della cauzione verrà svincolato a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste, mantenendo comunque una quota percentuale da svincolare solo all'atto di cessione delle opere.

4- Qualora, scaduto il termine di validità della autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultassero inferiori all'80% di quelle previste, la ditta lottizzante perderà il diritto alla restituzione della cauzione.

ART. 13 - PERMESSI DI COSTRUIRE

1- La ditta lottizzante dichiara di essere nella piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire per ogni singolo edificio da realizzare nell'ambito della lottizzazione, in conformità delle prescrizioni di cui alla L.Reg. n. 1/2005 ; detto obbligo riguarda non soltanto la costruzione dei fabbricati, ma anche, secondo il vigente Regolamento Edilizio del comune, la posa in opera di recinzioni di vario genere, di costruzioni accessorie, di tettoie, di targhe e di quanto altro attiene alle esigenze degli edifici stessi, con esclusione delle opere provvisorie di cantiere.

2- Anche l'inosservanza di tale obbligo, pertanto, costituirà inadempienza alla presente convenzione con tutte le conseguenze relative.

ART. 15 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI LOTTIZZAZIONE

1- Il comune si riserva in ogni momento la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel piano di lottizzazione, in sostituzione del lottizzante inadempiente ed a spese del medesimo, previo avviso da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno novanta giorni prima dell'inizio dei lavori.

2- La rivalsa avverrà in conformità delle norme di legge in vigore.

ART. 16 - ALIENAZIONE DELLE AREE DI LOTTIZZAZIONE

1- Nei casi che la ditta lottizzante alieni le aree lottizzate, tutte o in parte, si impegna fin da ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

2- La presente circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto alla ditta lottizzante nell'assunzione degli oneri sopra citati.

3- Indipendentemente da quanto sopra, la ditta lottizzante rimarrà comunque solidamente responsabile nei confronti del comune per i suddetti oneri.

ART. 17 - REGIME FISCALE

1- Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della ditta lottizzante, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

ART. 18 - IPOTECA LEGALE

1- La ditta lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei Pubblici Registri Immobiliari, con piena rinuncia del comune all'ipoteca legale e con esonero del signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 19 - RICHIAMO A NORME DI LEGGE E REGOLAMENTI

1- Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento ed esplicito richiamo alla normativa di legge e di regolamento vigente in materia ed, in particolare, al Regolamento Urbanistico, al Regolamento Edilizio del comune ed alla legislazione urbanistica statale e regionale.

ART. 20 - ENTRATA IN VIGORE DELLA CONVENZIONE

1 - La presente convenzione è immediatamente impegnativa per le parti costituite.

Art. 21 - FORO COMPETENTE

Le parti individuano come Foro competente il Tribunale di Pisa .

Di questo atto ricevuto da me e scritto da persona di mia fiducia che occupa pagine ho dato lettura alle parti contraenti, le quali ratificandolo ed approvandolo in ogni sua parte, vi hanno apposto insieme con me le loro sottoscrizioni in fine secondo le leggi vigenti.