

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA PER INTERVENTO DI RECUPERO DI CUI ALLA SCHEDA-NORMA RR 2.3 POSTO A CALCINAIA VIA CAVOUR, VIA XX SETTEMBRE

Il giorno del mese di dell'anno tra:

- l'arch. Cinzia Forsi nata a Pontedera il 29 Maggio 1960, domiciliata come appresso per la carica, la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile del Servizio III – Servizio Tecnico del Comune di Calcinaia con sede in Calcinaia, Piazza Indipendenza, codice fiscale 81000390500, autorizzata alla stipula del presente atto in virtù del vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e del Provvedimento del Sindaco n. ___ del ___/___/___ ed in forza della deliberazione del consiglio comunale n. del.....;/
- Sig. _____ nato a ___ il ___/___/___ e residente in _____ Via _____ n. __, codice fiscale _____;

detti componenti, della cui identità personale sono certo, stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE:

- il Regolamento Urbanistico vigente, approvato con deliberazione di C.C. n. 24 del 03/04/2014 e pubblicato sul BURT il 04/05/2014, prevede un'area appartenente alla disciplina delle aree di recupero e rinnovo urbano, ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana -disciplina delle trasformazioni scheda norma - RR 2.3 di cui all'art. 79 delle N.T.A del R.U. della superficie complessiva di mq 2.860.
- la Signora Stacchini Lucilla è proprietaria dell'ambito sopracitato, contraddistinto al catasto al catasto dei fabbricati di Calcinaia nel foglio di mappa 6 dalle particelle 27 sub.8 e 28 sub.8 tra loro graffate, part. 28 sub. 31, part. 28 sub. 21, part. 28 sub.29 e 602 tra loro graffate, part. 28 sub. 30, part. 28 sub. 33 e 450 sub.1 tra loro graffate, part. 27 sub.7 per porzione, part. 27 sub. 12 per porzione, ed al catasto terreni del comune di Calcinaia nel foglio di mappa 6 dalla particella 603;
- la proprietà ha presentato su detto ambito, in data 22/12/2018 Prot. 15602, istanza all'Amministrazione Comunale di Calcinaia per l'approvazione di Piano Attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 9 del Regolamento Urbanistico vigente;
- in forza dei disposti del DPR 380/2001 e della Legge Regionale Toscana del 10 novembre 2014 n.65 “Norme per il Governo del Territorio”, in particolare dagli art. 107 e 109, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e i proprietari o aventi causa;
- i proprietari o aventi causa, hanno presentato il Piano di Recupero di cui agli articoli 107, 109 e 119 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014, relativo alle aree di recupero e rinnovo urbano, ambito di rigenerazione e riqualificazione urbana di cui alla scheda norma RR 2.3 dichiarando di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- nelle Aree di recupero e rinnovo urbano, ambito di rigenerazione e riqualificazione urbana scheda norma RR 2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente si prevede che nel Progetto in oggetto, della superficie complessiva di mq. 2860, sia

- individuata un'area da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale con contestuale realizzazione di un parcheggio pubblico della superficie complessiva minimo di mq. 460;
- la proprietà si obbliga per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli obblighi di cui alle premesse, meglio precisati agli articoli di seguito elencati, che sono gli stessi accettati senza alcuna riserva;
 - che con deliberazione di C.C. n.del è stato adottato il Piano Attuativo di cui trattasi e lo schema della presente convenzione è pubblicato sul Burt n..... del
 - che il Piano Attuativo in oggetto è divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURT n. del del relativo avviso, non essendo pervenute osservazioni;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,

- La proprietà del comparto contraddistinto al catasto dei fabbricati di Calcinaia nel foglio di mappa 6 dalle particelle 27 sub. 8 e 28 sub. 8 tra loro graffate, part. 28 sub. 31, part. 28 sub. 21, part. 28 sub. 29 e 602 tra loro graffate, part. 28 sub. 30, part. 28 sub. 33 e 450 sub.1 tra loro graffate, part. 27 sub. 7 per porzione, part. 27 sub. 12 per porzione, ed al catasto terreni del comune di Calcinaia nel foglio di mappa 6 dalla particella 603, oggetto della presente convenzione, in seguito denominati nel presente atto "soggetto attuatore", conviene e stipula con l'Amministrazione Comunale quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELL'INTERVENTO

Costituisce oggetto della presente convenzione la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione relative dell'intervento d'iniziativa privata autorizzabile in base all'art. 79 " RR- Ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, Disciplina delle Trasformazioni scheda Norma RR 2.3.

Le aree minime da cedere al comune stabilite dalla scheda norma sono le seguenti:

1. realizzazione e cessione opere urbanizzazione primaria:

- superficie di mq 460,00 a parcheggio pubblico;

2. mq 2400,00 di Superficie Fondiaria per la realizzazione di 4 unità immobiliari residenziali, massimo 400 mq. di superficie utile lorda, oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Come da rilievo eseguito dal tecnico incaricato, l'area d'intervento sulla quale si eseguiranno le opere di urbanizzazione ed i fabbricati è pari a mq. 2860, come da progetto depositato, di cui le seguenti aree per opere di urbanizzazione da realizzare e cedere al Comune:

1. realizzazione e cessione opere urbanizzazione primaria:

- superficie di mq 490 a parcheggio pubblico a fronte dei 460 mq. minimi previsti dalla scheda norma;

2. mq 2370 di Superficie Fondiaria a fronte di mq. 2400 per la realizzazione di 3 unità immobiliari residenziali (anziché 4), pari a mq. 397,54 a fronte di mq. 400 di superficie utile lorda, oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente (n. 3 unità immobiliari residenziali).

Per quanto riguarda la realizzazione delle nuove costruzioni, l'attuazione degli interventi sulla Superficie Fondiaria, di cui al precedente punto 2, tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2 comma 2 della Legge del 24 marzo 1989, n.122. Per quanto riguarda, invece, il recupero del patrimonio edilizio esistente, in sede di presentazione dei permessi a costruire verrà dimostrato il reperimento delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2 comma 2 della Legge del 24 marzo 1989 n.122 e al REU; in caso contrario tali aree verranno monetizzate.

ART. 2 – IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

L'attuazione del piano attuativo d'iniziativa privata su terreno sito nel Comune di Calcinaia, Via XX Settembre, angolo Via Cavour e contraddistinto al catasto dei fabbricati di Calcinaia nel foglio di mappa 6 dalle particelle 27 sub. 8 e 28 sub. 8 tra loro graffate, part. 28 sub. 31, part. 28 sub. 21, part. 28 sub. 29 e 602 tra loro graffate, part. 28 sub. 30, part. 28 sub. 33 e 450 sub.1 tra loro graffate, part. 27 sub. 7 per porzione, part. 27 sub. 12 per porzione, ed al catasto terreni del comune di Calcinaia nel foglio di mappa 6 dalla particella 603 di proprietà del soggetto attuatore avverrà in conformità alle norme urbanistiche, alla presente convenzione, agli elaborati approvati ed allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del di seguito elencati:

- 1 TAV. 1 Estratto catastale, estratto di RU, proprietà, planimetria del comparto, NTA,
- 2 TAV. 2 Stato Attuale - Documentazione Fotografica del luogo;
- 3 TAV. 3a Stato Attuale: calcolo SUL, planivolumetrico, piante prospetti e sezioni scala 1:200;
- 4 TAV. 3b Stato Attuale: piante, prospetti e sezioni scala 1:100 e documentazione fotografica;
- 5 TAV. 4 Calcolo superfici, standard urbanistici, particolare parcheggio pubblico;
- 6 TAV. 5a Stato Modificato: calcolo SUL, planivolumetrico, piante prospetti e sezioni scala 1:200;
- 7 TAV. 5b Stato Modificato: piante scala 1:100;
- 8 TAV. 5c Stato Modificato: prospetti e sezioni scala 1:100;
- 9 TAV. 6 Sovrapposto;
- 10 TAV. 7 Impianti;
- 11 TAV. 8 Osservanza L.13 L.13/89 e D.M. 236/89, Segnaletica;
- 12 TAV. 9 Fotoinserimenti, render;
- 13 TAV. 10 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria;
- 14 TAV. 11 Schema di Convenzione;
- 15 TAV. 12 Relazione geologica;
- 16 TAV. 13 Pareri Servizi a rete;
- 17 TAV. 14 Relazione Tecnica Illustrativa;
- 18 TAV. 15 Documentazione attestante la proprietà;
- 19 TAV. 16 Calcolo illuminotecnico parcheggio e viabilità pubblica;
- 20 TAV. 17 Estratto carta dei vincoli sovraordinati e igienico sanitari;
- 21 TAV. 18 Norme Tecniche di Attuazione;
- 22 TAV. 19 Documentazione catastale di tutte le unità immobiliari esistenti;
- 23 TAV. 20 Relazione di calcolo fattore luce diurna.

Gli impegni elencati negli articoli che seguono formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 3 – DEFINIZIONE DELLE AREE DA CEDERE

In osservanza ai disposti della Legge urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", della Legge Regionale del 10 novembre 2014 n.65 "Norme per il Governo del Territorio" e in particolare dell'art. 187 (convenzione tipo), il soggetto attuatore si obbliga a cedere all'Amministrazione Comunale le aree per opere di urbanizzazione primaria risultanti dal citato Piano Attuativo di Iniziativa Privata nelle quantità non inferiori a quelle riportate al punto 1 del precedente art.1.

Le superfici cedute saranno quelle derivanti dai relativi tipi di frazionamento che saranno eseguiti a completo ed esclusivo carico del soggetto attuatore. Faranno carico allo stesso soggetto gli oneri della manutenzione delle aree da cedere fino al trasferimento delle stesse al patrimonio comunale

Sono a carico del soggetto attuatore i costi presunti che potessero derivare da indagini archeologiche ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nelle aree a destinazione pubblica nonché quelli derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi dello scavo. In tal caso dovrà essere adeguato il computo metrico e la relativa fideiussione.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi, di cui sopra, in sostituzione del soggetto attuatore e a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei tempi dovuti.

I Cedenti, come sopra rappresentati, dichiarano e garantiscono che i terreni ceduti sono liberi da privilegi, oneri, gravami, vincoli, livelli, liti pendenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché liberi da diritti di prelazione di qualunque tipo e da diritti in favore di terzi, e presta alla Parte Cessionaria la più ampia garanzia per tutti i casi di evizione e molestie.

ART. 4 – IMPEGNO DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative al Piano Attuativo in oggetto avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e al progetto approvato e costituito dagli elaborati elencati al precedente articolo 2.

Il soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese, alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione risultanti nel progetto esecutivo ed al loro collegamento ed allacciamento alle opere di urbanizzazione e di erogazione dei servizi, ed alla realizzazione di tutte le opere che si rendono necessarie a seguito delle eventuali prescrizioni in corso d'opera da parte degli enti erogatori dei servizi nonché da parte dell'Amministrazione Comunale, per le quali non potrà essere preteso più di quello già convenuto con il presente atto.

In particolare, oltre ad assumersi a proprio carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, dovranno essere realizzati:

- parcheggi comprensivi di marciapiedi e tutti i raccordi necessari;
- rete fognaria delle acque nere e meteoriche;
- impianto di illuminazione degli spazi pubblici o di uso pubblico;
- rete telefonica;
- rete gas metano;
- rete di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione energia elettrica;
- segnaletica verticale e orizzontale.

Le stesse avranno un costo presunto pari a € 30.758,36 così come desunto dal computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo.

Per la realizzazione di tali opere dovrà essere approvato il progetto esecutivo ai sensi del D.P.R. 207/2010 e s.m.i., previo parere favorevole degli Enti gestori ed erogatori dei servizi, e rilasciato il relativo titolo abilitativo ai sensi della L.R.T. 65/2014 e s.m.i..

Le opere suddette dovranno essere realizzate in conformità alle modalità, dimensioni e caratteristiche costruttive indicativamente individuate nelle rispettive tavole grafiche facenti parte del Piano Attuativo e, comunque, a perfetta regola d'arte e nel rispetto di tutte le Leggi, Norme e Regolamenti vigenti e secondo le prescrizioni degli enti erogatori e gestori dei servizi, in modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, nonché alle prescrizioni e/o richieste sia riguardo alle modalità di esecuzione che alla qualità, tipo e provenienza dei materiali da installare, che provengano dai competenti uffici comunali in merito a tutte le opere di urbanizzazione.

In fase di cantierizzazione si dovrà comunque garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico (L.447/1995, D.P.C.M. 14.11.1997, L.R.89/1998, “Regolamento per la disciplina delle attività rumorose” – Del.C.C.n.85 del 14.09.2005) e di inquinamento atmosferico (D.P.C.M. 28.03.1983, D.P.R.203/1988).

Per quanto concerne l’impatto acustico, qualora si preveda il superamento dei limiti previsti dalle normative vigenti, si dovrà inoltrare a questa Amministrazione, prima dell’inizio dei lavori, regolare istanza ai sensi del Titolo II, sezione 1 “Cantieri edili, stradali e assimilabili” del suddetto Regolamento.

L’esecuzione dei lavori sarà effettuata, sotto la direzione di tecnico abilitato incaricato dai Proprietari o aventi causa che dovrà essere comunicato all’Amministrazione Comunale tramite comunicazione scritta prima dell’inizio dei lavori, altresì dovrà essere comunicato il nominativo del Responsabile tecnico di cantiere.

L’Amministrazione Comunale e gli Enti erogatori dei servizi, si riservano l’alta sorveglianza dei lavori per la verifica e la rispondenza a quanto previsto e progettato.

Durante l’esecuzione delle opere, l’area interessata dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme proprie dei cantieri. In prossimità dell’accesso ed in posizione ben visibile dovrà essere installato a cura degli interessati, cartello segnaletico indicante gli estremi del permesso di costruire, il nominativo dei proprietari, il progettista, il direttore dei lavori, l’impresa esecutrice, il Responsabile tecnico di cantiere ed ogni altro soggetto che intervenga a qualsiasi titolo nella realizzazione delle opere della presente convenzione. Nello stesso cartello dovrà essere scritto l’importo dei lavori, i termini di inizio e fine lavori, nonché, che i lavori sono eseguiti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Il cantiere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in progetto, non è ad alcun titolo cantiere dell’Amministrazione Comunale, sia per la sicurezza, che per l’esecuzione dei lavori, e rimarrà tale fino a quando non sarà redatto il documento di verifica e di accettazione delle opere ultimate, come previste nel progetto approvato ed in conformità al presente atto ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione dei lavori resta a totale carico del soggetto attuatore.

L’approvazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli uffici competenti, non solleva il soggetto attuatore da ogni eventuale responsabilità che dovesse verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

Il soggetto attuatore si obbliga a garantire, manlevare e tenere indenne il Comune di Calcinaia da ogni pretesa, azione e molestia o altro che possa ad esso derivare da parte di terzi, in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione o comunque in dipendenza diretta dalla convenzione stessa.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere contabilizzate dalla Direzione dei Lavori secondo le norme di cui al D.P.R. 207/2010 e successive modificazioni ed integrazioni.

Una volta concluse le opere, il Direttore dei Lavori dovrà redigere il certificato di regolare esecuzione e le stesse saranno soggette a collaudo da far redigere, a spese del soggetto attuatore, da professionista abilitato entro novanta giorni dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione.

Il collaudo delle opere, in corso e definitivo, sarà redatto sulla scorta della contabilità dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori stessa secondo la normativa vigente in materia di Opere Pubbliche.

L’onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione di cui sopra, rimarrà a carico del soggetto attuatore fino alla data della presa in carico da parte dell’Amministrazione Comunale.

Dalla data di presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte dell’Amministrazione Comunale il soggetto attuatore o i suoi aventi causa s’impegnano alla manutenzione degli spazi pubblici e degli elementi vegetazionali insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggi pubblici.

Stante la stretta connessione tra gli spazi pubblici e gli spazi privati, il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si obbligano a provvedere alla manutenzione (ordinaria e straordinaria) delle stesse, ferma restando la piena proprietà da parte dell'Amministrazione Comunale.

A tal proposito le parti s'impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali e ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

I proprietari o aventi causa si impegnano altresì a garantire i ripristini delle opere pubbliche esistenti, anche fuori comparto, che si rendessero necessari a seguito di eventuali manomissioni dovute alle intercettazioni delle linee esistenti

ART. 5 – CONTROLLO IN CORSO D'OPERA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi competenti ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza del Tecnico all'uopo delegato e dietro pareri favorevoli e definitivi degli erogatori dei servizi.

Una volta concluse le opere, il Direttore dei Lavori dovrà redigere il certificato di regolare esecuzione e le stesse saranno soggette a collaudo da far redigere, a spese dei Proprietari o aventi causa, da professionista abilitato entro novanta giorni dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione e dovrà essere approvato, previa verifica, entro 60 giorni dalla richiesta del soggetto attuatore, dal Servizio Tecnico.

L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione di cui sopra, rimarrà a carico dei proprietari o aventi causa fino al termine di due anni a decorrere dalla data dell'approvazione del collaudo.

Il soggetto attuatore è tenuto a prestare, a favore dell'Amministrazione Comunale, per le opere e i manufatti di cui sopra, una garanzia ed al rispetto degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668, 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

Trascorsi i 2 anni dall'emissione del certificato di collaudo le opere e i manufatti di urbanizzazione sopra elencati saranno assunti in carico dall'Amministrazione Comunale ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle leggi vigenti e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro richiesto dal collaudatore;
- videoispezione della fognatura bianca e nera attestante la giusta pendenza delle stesse;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere;
- alle spese per i frazionamenti;
- in generale, tutte le spese e oneri necessari per realizzare a opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

ART. 6 – TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le suddette opere che avranno le caratteristiche tecniche descritte negli elaborati grafici dovranno essere realizzate entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

L'esecuzione delle opere di cui all'art. 4 avverrà a seguito del relativo rilascio del Permesso di Costruire e comunque dopo la stipula della presente convenzione.

Il suddetto termine può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di cui all'art. 15 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380.

ART. 7 – CONDIZIONI PER L'OTTENIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi edificatori privati relativi ai fabbricati è subordinato:

- al rispetto delle norme previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del presente piano attuativo e del Regolamento Edilizio Unitario;
- al versamento della quota di contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione di cui al successivo articolo.

ART. 8 – ONERI DA CORRISPONDERE AL COMUNE

All'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire sarà determinata la quota di contributo di cui all'art. 184 della Legge Regionale del 10 novembre 2014 n.65 "Norme per il Governo del Territorio". Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Il rilascio del Permesso di Costruire delle singole abitazioni sarà subordinato al versamento della quota di contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati dal prezziario della Regione Toscana.

All'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire sarà determinata la quota di contributo di cui all'art. 184 della Legge Regionale del 10 novembre 2014 n.65 "Norme per il Governo del Territorio". Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato sarà subordinato al versamento della quota di contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria se dovuto, secondaria e al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

In particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il soggetto attuatore rimane obbligato, nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Calcinaia, nel seguente modo:

- a) qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente art. 4, risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, nulla sarà dovuto all'Amministrazione Comunale e viceversa, fermo restando, in tal caso, l'obbligo del soggetto attuatore a completare le opere suddette;
- b) qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta all'Amministrazione Comunale di Calcinaia la differenza;
- c) sarà comunque dovuto all'Amministrazione Comunale l'intero ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria;
- d) sarà altresì dovuto all'Amministrazione Comunale l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e all'art. 185 della Legge Regionale del 10 novembre 2014 n.65 "Norme per il Governo del Territorio".

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati dal prezziario della Regione Toscana.

ART. 9 – MODALITA' ATTUATIVE E VARIANTI

I lotti previsti potranno variare parzialmente o totalmente rispetto a quanto previsto, in quanto trattasi di schemi non vincolanti, a condizione che ciò non modifichi il numero delle unità immobiliari, la Sul complessiva, l'assetto degli spazi pubblici, non avendo le tavole relative alle tipologie edilizie, carattere prescrittivo.

ART. 10 – MODALITA' PER LA COSTITUZIONE DELLA POLIZZA FIDEIUSSORIA

I proprietari o aventi causa dichiarano di accettare senza riserve le condizioni sopra indicate e a garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti consegnano al rappresentante dell'Amministrazione Comunale, contestualmente alla stipula della presente convenzione, garanzia fideiussoria rilasciata in data _____ da _____ n° _____ di € _____ + IVA € _____ per un totale di € _____ (_____), corrispondente al costo complessivo delle opere di urbanizzazione, come da progetto di P.d.R. approvato e dal relativo computo metrico estimativo, soggetto a rivalutazione secondo gli indici ISTAT provinciali, maturati nel periodo trascorso tra la data di emissione della fideiussione e la data di richiesta del pagamento. La fideiussione prestata, obbliga il fideiussore ad eseguire il pagamento oggetto della fideiussione senza la previa escussione del debitore principale a semplice richiesta dell'Amministrazione, senza possibilità per il fideiussore di porre eccezioni di sorta ed in particolare quella di cui agli artt. 1944, 1957 del Codice Civile.

Resta inteso che qualora per la conclusione delle opere, a causa di ritardi, o comunque il soggetto attuatore o aventi causa non provvedano al completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti nei termini di cui alla presente convenzione relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione (tre anni), o le opere risultino al collaudo non realizzate a perfetta regola d'arte, il Comune di Calcinaia, previa formale messa in mora dello stesso con preavviso non inferiore a tre mesi, si rivarrà sulle fideiussioni predette introitandone la quota necessaria alla esecuzione d'ufficio delle opere non completate, salvo comunque ogni ulteriore risarcimento del danno.

Lo svincolo della garanzia fideiussoria potrà avvenire su Disposizione del Responsabile del Procedimento solo dopo che sarà dimostrato, attraverso il collaudo, l'esatto adempimento delle opere di urbanizzazione e quindi la fideiussione dovrà ritenersi prestata per 5 anni di validità della presente convenzione con tacito rinnovo fino all'accertamento del regolare esecuzione delle opere.

Lo svincolo delle garanzie fideiussorie potrà avvenire su Disposizione del Responsabile del Procedimento, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% delle opere di urbanizzazione convenzionate.

Tali clausole dovranno essere tutte espressamente riportate nella garanzia fideiussoria prestata.

ART. 12 – SANZIONI E PENALI

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere all'Amministrazione Comunale anche per il risarcimento danni, in ogni caso d'inottemperanza, senza giustificato motivo, l'Amministrazione Comunale provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

1. mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti – in tal caso la fideiussione sarà esclusa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario della Regione Toscana;

2. non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate – in tal caso la fidejussione sarà escussa, a seguito d'inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

ART. 13 – RESPONSABILITA', ALIENAZIONE, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Qualora il soggetto attuatore proceda all'alienazione delle aree edificate dovrà trasmettere agli acquirenti del singolo lotto gli oneri di cui alla convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale.

Sia nell'ipotesi di alienazione di ogni singolo lotto, sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comparto, il soggetto attuatore e i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidalmente responsabili verso l'Amministrazione Comunale dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Il soggetto attuatore o suoi successori o aventi causa, nessuno escluso, e in particolare quelli che stipulano la convenzione, indipendentemente dai rapporti patrimoniali tra loro intercorsi, assumono nei confronti dell'Amministrazione Comunale obbligazione solidale per cui la stessa Amministrazione può pretendere, in casi d'inadempienza, l'adempimento da uno di essi o da più di uno o da tutti quanti a suo insindacabile giudizio. La predetta clausola, insieme alla clausola che richiama l'esistenza della presente convenzione e dei relativi oneri e obblighi assunti, deve essere posta in ogni contratto e accettati esplicitamente dalle parti anche ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile "Condizioni generali di contratto"; ciò fino al momento dell'adozione della determinazione di cui all'art. 3.

Il soggetto attuatore dovrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del piano, i patti qui descritti. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del soggetto attuatore e quindi ai relativi patti, lo stesso sarà ritenuto responsabile a tutti gli effetti nei confronti l'Amministrazione Comunale di Calcinaia.

Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

ART. 14 – VALIDITA'

La presente convenzione avrà validità di 10 (dieci) anni decorrenti dalla stipula, salvo proroga.

ART. 15 – SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Il presente atto è soggetto a imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 11 del DPR del 26 aprile 1986 n. 131 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 16 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per quanto non contemplato nella presente convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Urbanistico e al Regolamento Edilizio Unificato vigenti nell'Amministrazione Comunale di Calcinaia.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivamente il Foro di Pisa.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso l'Amministrazione Comunale di Calcinaia.

Il soggetto attuatore dichiara di rinunciare espressamente a ogni eventuale diritto d'ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione e autorizzano la trascrizione della presente convenzione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.