Schema convenzione

Repertorio n.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI BIENTINA

(Provincia di Pisa)

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BIENTINA E L'IMPRESA AGRICOLA QUERCI SERGIO, PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DEL COMPARTO A, IN LOCALITA' BIENTINA PLANIVOLUMETRICO AREA INDUSTRIALE DI PRATOGRANDE (COMPARTO TR-COP-4) E PER LA REALIZZAZIONE DEL BRACCETTODI COLLEGAMENTO E ROTATORIA SP3,CESSIONE GRATUITA DELLE AREE, APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N.------ DEL---------- .

L'anno 2024 (duemilaventiquattro) il giorno ..... (..)..... del mese di ....., in Bientina, nella residenza comunale, posta in P.zza V. Emanuele II n. 53.

Innanzi a me Dott. Alfredo Priolo, Segretario del Comune, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblico-amministrativa, nell'interesse del Comune, senza assistenza dei testimoni per avervi i comparenti, di comune accordo fra loro e con il mio consenso rinunciato, si sono costituiti:

- Dott. Arch. Giancarlo Montanelli, nato a Santa Maria a Monte il 17.12.1965 domiciliato c/o il Palazzo Municipale per le funzioni che qui rappresenta, il quale interviene nella sua qualità di rappresentante del Comune di Bientina, esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse del Comune di Bientina (C.F.MNTGCR65T17I232Q) per il quale agisce e ciò in esecuzione del Decreto

Sindacale n. 17 del 29/12/2023 e all'uopo autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in forza della delibera di Consiglio Comunale n. …. del .. /.. / 2024, nel prosieguo indicato come "Comune", da una parte, e

dall' altra :

- Il Signore Sergio Querci……. nato a …. (..) residente a…. (…). Via. …….. n. … (CF. ……..) in qualità di titolare e legale rappresentante dell'omonima "'Impresa agricola Queci Sergio CF. (……) e P.IVA (…….). in qualità di proprietario dei terreni, proponente e soggetto attuatore del piano attuativo di iniziativa privata approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del .. / .. / 2024,

PREMESSO CHE

- Il Sig, Querci Sergio, come sopra generalizzato, in qualità di proprietario ha presentato in data 19/05/2023 con protocolli n.6787, 6788, 6789 e successive integrazioni del 19/06/2023 protocolli n.8462 e 8463, del 27/06/2023 n.8881, del 23/10/2023 n.14113, del 12/03/2024 prot. n. 3122, 3123, del 03/05/2024 prot 5390, richiesta di modifica al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale vigenti (anticipatoria del Piano Operativo adottato) e di Approvazione di Planivolumetrico (pratica PC …./…) per la realizzazione di una attività di logistica da insediare sui terreni di o proprietà, ricadenti, ai sensi del vigente regolamento urbanistico, nell'UTOE 3, Area industriale di Pratogrande, (art 38), Tali terreni sono ubicati nel Comune di Bientina, con accesso dalla strada provinciale SP3 in Via Leonardo Fibonacci all'interno dell'omonima Impresa Agricola, e sono contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Bientina nel Foglio 14 particelle part.n.60 in parte, 104 in parte, 264 in parte, 77 in parte e

277 in parte.

- Il Sig, Segio Querci, come sopra generalizzato in qualità di soggetto attuatore del Piano attuativo di iniziativa privata), ha inoltre presentato in data 16/04/2019 prot. 4116 e successive modifiche e integrazioni proposta realizzazione del braccetto di collegamento tra il comparto di lottizzazione *TR-COP-4A* e contestuale realizzazione della rotatoria sulla Strada Provinciale SP3 (pratica P.C. …/……) su spazio in parte di proprietà del soggetto attuatore, in parte di proprietà del Comune di Buti, in parte di proprietà dell'Amministrazione Provinciale , in parte di soggetto privato, richiedendo contemporaneamente per quest'ultima proprietà l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (art. 9 comma 1) e contestuale dichiarazione di pubblica utili (art. 12 comma 1) ai sensi del DPR 8 giugno 2021, n. 327;

- Tali terreni sono ubicati nel Comune di Bientina, con accesso dalla strada provinciale SP3 in Via Leonardo Fibonacci all'interno dell'omonima Impresa Agricola , e sono contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Bientina nel Foglio 14 particelle part. n.60 in parte, 104 in parte, 264 in parte, 77 in parte e 277 in parte.

Il Regolamento Urbanistico vigente, per effetto della Variante al R.U. e al P.S. adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. ….. del …….. e approvata con delibera del Consiglio Comunale di n. …. del ……, prevede la suddivisione, dell'intero comparto, in due Sub-Comparti:

Nel PO adottato i due SubComparti vengono definiti TR-cop-t4A e TR-cop-t4B;

Nel RU – PS invece i due SubComparti vengono definiti 1A e 1B

Il comparto oggetto della presente convenzione è quello denominato sub-comparto A per la cui attuazione è necessario un piano attutivo di iniziativa privata.

In forza dei dispositivi del DPR 380/2001 e della Legge Regionale Toscana del 10 novembre 2014 n. 65 “Norme per il governo del Territorio”, in particolare degli artt. 107, 109, 115, 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, presentando il Piano Attuativo, di cui ai sensi degli articoli 107, 109, 115 della Legge Regionale n. 65/2014, dichiarano di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

Nella Variante al Ru e al PS (conforme al Poc adottato), si prevede la modifica gli elaborati 3P, 3P-SU e le NTA, art. 38 del RU vigente; nessuna modifica è prevista per gli altri elaborati del RU vigente. I Parametri dimensionali previsti per il SubComparto A oggetto di Variante, così come riportato negli elaborati grafici, sono i seguenti:

IT: 0.50

IF: 0.60

RC: 60 %

H max: 16 ml

Nelle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Regolamento Urbanistico, si prevede una superficie territoriale di mq. 157.020,00 all’interno della quale sono individuate:

Un’area dove saranno realizzati immobili destinati a polo logistico e servizi

(fino a mq 76.684,00 di superficie edificata)

Le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale con contestuale realizzazione di opere pubbliche per una superficie di mq. 13.573,00 (urbanizzazione primaria, viabilità di nuova previsione e di adeguamento della esistente, aree a parcheggio e a verde ambientale fuori dalla SF).

I proprietari si obbligano 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;

con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____ ad oggetto." ……." è stato adottato il Piano Attuativo ed il progetto di realizzazione del Braccetto di collegamento ed il progetto di fattibilità della rotatoria e sue intersezioni sulla SP3 di cui trattasi attestando la pubblica utilità e lo schema della presente convenzione;

con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____ è stato approvato il Piano Attuativo ed il progetto di realizzazione del braccetto di collegamento ed il progetto di fattibilità della rotatorie e sue intersezioni sulla SP3 confermandone la pubblica utilità della realizzazione dell'opera pubblica; (oppure in caso di mancata presentazione di osservazioni, che il Piano Attuativo in oggetto è divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURT n. _____ del _____), prevedendone il completo finanziamento e la realizzazione da parte del soggetto attuatore, autorizzando lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (e/o secondaria in parte – decisione Giunta) e cessione gratuita delle aree;

- Su tali progetti (Piano attuativo e realizzazione braccetto e rotatoria) sono stati

assunti i pareri di tutti gli Enti competenti per la viabilità, degli Enti erogatori e gestori dei servizi, a seguito della conferenza di servizi conclusasi in data … / …. / che fanno parete integrante della presente convenzione.

- il progetto di Planivolumetrico del piano attuativo verifica i parametri urbanistici previsti nell'art. 38 del RU secondo il seguente prospetto:

IT: 0.50, IF: 0.60, RC: 60 %, H max: 16 ml

- da progetto di Planivolumetrico, la cui La superficie territoriale complessiva dell'area pari a mq. 157.020,00, prevede un'area a carattere produttivo della superficie fondiaria di mq 142.997,00. Le aree previste dal piano attuativo approvato per opere di urbanizzazione primaria da realizzare e cedere al Comune, interne al comparto produttivo saranno le seguenti:

- superficie di mq 5.750,00 a verde di protezione delle infrastrutture e degli insediamenti;
- superficie di mq 4.050,00 a viabilità pubblica;
- superficie di mq. 3.773,00 a parcheggio pubblico.

gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla base del progetto di intervento sopra citato ammontano ad € ……..,…., mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria ammontano ad € ……..,….,;

Il planivolumetrico è composto dalle N.T.A., dalla relazione tecnica e dalle relazioni geologica, idraulica e di invarianza idraulica, oltre che dai progetti dei fabbricati, elaborati allegati all'atto deliberativo di approvazione di piano attuativo stesso;

Il progetto del Piano Attuativo del comparto prevede la realizzazione di viabilità parcheggi e verde pubblico, fognatura bianca e nera, è composto oltre

che dal computo metrico, dalla relazione tecnica, dal progetto delle sistemazioni, progetto di abbattimento delle barriere architettoniche, dal progetto delle reti di servizi ivi compreso il progetto di realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica, elaborati allegati all'atto deliberativo di approvazione;

Si prevede inoltre la realizzazione delle seguenti opere su aree di proprietà comunale, esterne al comparto (extra comparto):

- Rotatoria e raccordi e braccetto di collegamento al comparto.

per una superficie complessiva di mq……, di cui mq. …….. da acquisire mediante procedura espropriativa di cui al Piano Particellare di Esproprio , mq. …….. di proprietà della Provincia di Pisa e mq. …… di proprietà del Comune di Buti e mq. ….... di proprietà di privato.

Si dà atto che con Protocollo di Intesa siglato tra il Presidente della Provincia di Pisa, Il Sindaco di Buti ed il Sindaco di Bientina in data ……. le aree esterne al comparto del piano attuativo di iniziativa privata di proprietà dell'Amministrazione Provinciale e del Comune di Buti e di una ditta privata, necessarie per la realizzazione della rotatoria e delle sue intersezioni sono già/saranno messe a disposizione del soggetto attuatore, il quale con la sottoscrizione della presente convenzione, oltre a quelli derivanti dal Piano attuativo, ne assume i relativi impegni compreso i costi derivanti dalla procedura espropriativa.

- il progetto di realizzazione della rotatoria e del braccetto di collegamento al comparto è composto oltre che dal computo metrico, dalla relazione tecnica, dalle tavole progettuali della rotatoria, dalle indagini e studi, segnaletica, reti e

servizi ivi compreso il progetto di realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica, elaborati allegati all'atto deliberativo di approvazione, progetto esecutivo redatto a seguito dei contributi pervenuti a seguito dell'indizione della conferenza di servizi sul progetto di Fattibilità approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. … de... … / … / 2024;

Per la realizzazione del Planivolumetico e delle relative opere di urbanizzazione in esso contenute, così come definite nel progetto approvato e relative al comparto, nonché per la realizzazione della rotatoria e del braccetto di collegamento al comparto (opere extra comparto) il soggetto attuatore come sopra è pronto ad assumere i relativi obblighi nel rispetto delle prescrizioni progettuali. nonché alla cessione gratuita delle aree all'Amministrazione Comunale come di seguito previsto

TUTTO CIO' PREMESSO

che forma parte integrante e sostanziale del presente Atto tra i comparenti si conviene e si stipula quanto segue :

Art.1) – La presente Convenzione, della validità di tre (3) anni dalla data della stipula, disciplina i rapporti tra il Comune di Bientina ed i Sig. Sergio Querci ed in particolare le obbligazioni che il privato assume al fine di assicurare la piena e completa attuazione del Planivolumetrico di cui al Piano Attuativo e del progetto di realizzazione della rotatoria e del braccetto di collegamento al comparto di Piano Attuativo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.----- del-------;.

Art.2) – La superficie dei terreni di proprietà dei Sig. Querci Sergio secondo quanto risulta dal progetto di Planivolumetrico approvato con deliberazione del

C.C. n° ____ del _____ è individuata all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa al Catasto del Comune di Bientina come segue, foglio n. 14:

- Particella n.60, seminativo di classe 3, superficie 104.885 mq., r.d. euro 212,34, r.a. euro 270,84, per porzione di mq.76,145,00;.
- Particella n.104, seminativo di classe 2, superficie 37.960 mq., r.d. euro 172,91, r.a. euro 127,43, per porzione di mq.37.840;
- Particella n.264, seminativo di classe 2, superficie 44.580 mq., r.d. euro 203,07, r.a. euro 149,65, per porzione di mq.41.944;
- Particella n.77, seminativo di classe 2, superficie 4.210 mq., r.d. euro 19,18, r.a. euro 14,13, per porzione di mq.801,00;
- Particella n.277, seminativo di classe 2, superficie 4.640 mq., r.d. euro 21,14, r.a. euro 15,58, per porzione di mq.290,00;

Art.3) – La superficie dei terreni di proprietà del Comune di Bientina, Provincia di Pisa e Comune di Buti di cui all'accordo del Protocollo di Intesa richiamato nelle premesse, secondo quanto risulta dal progetto di realizzazione della rotatoria e sue intersezioni e dal braccetto di raccordo approvato con Deliberazione del C.C. n° ____ del _____ è individuata all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa al Catasto del Comune di Bientina come segue:

- n. 275 in parte, di mq.3.765,72 di proprietà del comune di Buti;
- n. 338 in parte di mq. 663,00 e n.274 in parte di mq.916.00 di proprietà privata e soggette ad esproprio.

Art. 4) - Il Sig. ……. con il presente atto, cede gratuitamente al Comune di Bientina, che accetta, la superficie individuata all'Agenzia delle Entrate Ufficio

del Territorio di Pisa al Catasto Terreni del Comune di Bientina al Foglio …….mappali ….., di complessivi mq. ……., che rappresenta la parte di proprietà dell'area di sedime delle opere di urbanizzazione previste nel progetto dell'intervento Piano Attuativo (comparto ed extra comparto) approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n…. del…..;

La presente cessione gratuita al Comune di Bientina viene fatta ed accettata nello stato materiale e giuridico in cui i terreni che ne formano oggetto come attualmente si trovano, come ben noti alla Parte Cessionaria, con ogni accessorio, accessione, dipendenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive esistenti e comunque risultanti dagli atti anche di più antica provenienza, nulla escluso od eccettuato, in definitiva così come pervenuti.

Il Cedente, come sopra rappresentato, dichiara e garantisce 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 prestano alla Parte Cessionaria la più ampia garanzia per tutti i casi di evizione e molestie.

Le parti, inoltre, in quanto occorra, rinunziano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

La cessione di cui al presente punto avviene senza corrispettivo poiché in adempimento di obblighi assunti con la presente convenzione.

In quanto occorra e pertanto, ai soli effetti della registrazione e dell'iscrizione a repertorio, le Parti, come sopra rappresentate, dichiarano che il valore dei terreni ceduti è di € ……. (Euro ……..).

Tale area sarà dal Comune inserita nel demanio stradale comunale e dalla quale continuerà anche ad avere accesso la restante porzione immobiliare del soggetto attuatore,

Art.5) – Il Sig. Querci Sergio si impegna per se e per i propri aventi causa a provvedere a propria cura e spese, alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione del comparto 1 (individuato compartoTR-cp-T4A nell'adottato Piano Operativo) risultanti nel progetto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n---- del----- ed al loro collegamento ed allacciamento alle opere di urbanizzazione e di erogazione, ed alla realizzazione di tutte le opere (extra comparto) 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 dovranno essere realizzati:

- viabilità e parcheggi, marciapiedi e tutti i raccordi necessari, panchine e cestini, opere di abbattimento delle barriere architettoniche, segnaletica ipovedenti;
- impianto di illuminazione degli spazi pubblici;
- rete di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione energia elettrica;
- rete di approvvigionamento gas;
- predisposizione rete fibra;
- segnalazione verticale e orizzontale;
- rete di smaltimento acque reflue (nere) e acque meteoriche (bianche) e

regimazione delle acque superficiali con realizzazione di canali garantendo l’invarianza idraulica;

- sistemazione aree a verde e quant’altro necessario al fine di rendere le opere di urbanizzazione funzionali, sicure a norma e a perfetta regola d’arte.
- Interventi nel comune di Buti come previsto nel protocollo d'intesa per le opere extra comparto.

e quant’altro necessario al fine di rendere le opere di urbanizzazioni funzionali, sicure, a norma e a perfetta regola d’arte.

Per la realizzazione di tali opere dovrà essere, previo parere favorevole degli Enti gestori ed erogatori dei servizi, rilasciato il relativo titolo abilitativo ai sensi della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii..

Le opere suddette (opere i urbanizzazione del comparto ed extra comparto) dovranno essere realizzate in conformità al progetto esecutivo approvato e, comunque, a perfetta regola d’arte e nel rispetto di tutte le Leggi, Norme e Regolamenti vigenti e secondo le prescrizioni degli erogatori e gestori dei servizi, ed Enti competenti, 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, anche in cunicolo, 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 oe dall'Amministrazione Provinciale relativamente all'esecuzione della rotatoria..

L’Amministrazione Comunale, ed in base al Protocollo di Intesa sottoscritto con il Comune di Buti e l'Amministrazione Provinciale, concede in uso, fino

all’emissione del certificato di collaudo delle opere stesse, al Sig. Querci Sergio come in premesse generalizzato, le aree di sedime delle opere di urbanizzazione previste nel progetto approvato con Deliberazione di C.C. n.----- del------, necessarie alla loro corretta realizzazione ed al completo funzionamento.

Nel caso l’importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione, previste dal progetto approvato e risultante dalla contabilità, risultasse inferiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri di urbanizzazione e concessi a scomputo, sarà effettuato conguaglio dell’importo eccedente, da versare al Comune secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Nel caso l’importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione, previste nel progetto approvato e risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e concessi a scomputo, l’importo eccedente sarà ad esclusivo carico dei soggetti attuatori.

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione previste dai progetti esecutivi approvato (Comparto ed extra comparto), anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Resta inteso che al Sig. Querci Sergio sono ammessi allo scomputo parziale delle somme dovute a titolo di oneri di urbanizzazione primaria (e parziale secondaria) fino al raggiungimento dell’importo lavori ridotto del …..% (percentuale media ribassi opere pubbliche del comune di Bientina) pari ad €

….....,..... (…......./00) mentre la restante parte degli oneri di urbanizzazione secondaria corrispondenti ad € …....., ….....(…......./00) dovrà essere corrisposta al rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dei fabbricati. La data dell'inizio delle opere dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 giorni.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere prodotta una dichiarazione sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori con firma autenticata, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 (T.U. in materia di documentazione amministrativa), attestante che la medesima impresa è nel pieno possesso dei propri diritti, non trovandosi in stato di liquidazione o fallimento né avendo presentato domanda di concordato.

Prima dell'inizio dei lavori, si dovrà altresì produrre una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti prodotti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti (attivi e/o passivi), con riferimento a:

- inquinamento acustico;
- inquinamento da vibrazioni;
- inquinamento atmosferico (con particolare riferimento alla diffusione di polveri).

Lo studio dovrà riguardare sia l'organizzazione interna del cantiere che la viabilità di servizio, riferendosi pertanto agli impatti prodotti nei confronti dell'abitato dalle lavorazioni e dall'uso di mezzi d'opera, e a quelli dovuti al traffico indotto ed alla viabilità di cantiere.

Si dovranno eventualmente adottare in proposito specifici interventi “attivi” (finalizzati alla riduzione delle emissioni alla fonte) e/o “passivi”, atti alla mitigazione dell’impatto acustico ed atmosferico ai ricettori individuati come sensibili. In particolare dovrà essere posta specifica attenzione alla mitigazione dell’impatto sulla viabilità ordinaria interessata dal traffico indotto, garantendo livelli qualitativi elevati relativamente alle componenti rumore, vibrazioni, diffusione di inquinanti e di polveri.

In fase di cantierizzazione si dovrà comunque garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico e di inquinamento atmosferico.

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 delle normative vigenti avendo cura di verificare se risulta necessario acquisire parere della compentente ASL.

L'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione interne al comparto sarà effettuata, sotto la direzione di tecnico abilitato incaricato dal soggetto attuatore 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'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione extra comparto, in particolare per l'esecuzione della rotatoria sarà effettuato, come previsto dal Protocollo di Intesa sottoscritto, da personale dell'Amministrazione Provinciale con spese a carico del soggetto attuatore.

L'Amministrazione Comunale, quella Provinciale, ciascuna per le rispettive competenze 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 istallato a cura degli interessati, cartello segnaletico indicante gli estremi del permesso di costruire, il nominativo dei proprietario/i, 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, il ribasso effettuato, i termini di inizio e fine lavori, nonché, che i lavori sono eseguiti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria(e /o secondaria)

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 obbligano a garantire, manlevare e tenere indenne il Comune di Bientina da ogni pretesa azione e molestia o altro anche ai fini risarcitori 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 sia relativa alle opere di urbanizzazione che relativamente alla procedura espropriativa per la realizzazione delle opere fuori comparto.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere affidate e contabilizzate dalla Direzione dei Lavori secondo le norme di cui al D.Lgs 31 marzo 2023, n. 36 (All. I. 12) e successive modificazioni ed integrazioni.

Una volta concluse le opere di urbanizzazione del comparto, 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 di fiducia dell'Amministrazione Comunale entro novanta giorni dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione.

Una volta concluse le opere di urbanizzazione extracomparto, 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 di fiducia dell'Amministrazione Provinciale 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.

Il Soggetto attuatore si impegna inoltre a garantire i ripristini delle opere pubbliche esistenti che si rendessero necessari a seguito di eventuali danni,

diretti e/o indiretti, che potranno essere apportati alle stesse conseguentemente alla realizzazione dell'intervento in parola.

Il Soggetto attuatore si impegna 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, in accordo e secondo le prescrizioni all'uopo impartite dall'Ufficio Tecnico e secondo quanto sottoscritto nel Protocollo dì Intesa sottoscritto.

Le opere relative a servizi gestiti da Aziende (gas, energia elettrica, telefono, acqua, fognature) saranno altrettanto soggette a collaudo definitivo da parte dei gestori competenti; i relativi collaudi dovranno essere presentati all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'emissione del collaudo definitivo.

Fino al momento della consegna al Comune, a seguito del collaudo definitivo, le manutenzione delle aree necessarie alla realizzazione di parcheggio e verde pubblico resta ad esclusivo carico del soggetto attuatore, che si impegna a mantenerla in ottimo stato di manutenzione e ad effettuare interventi di taglio erba, disinfestazione, rimozione rifiuti, laddove se ne rendesse necessità;

Art.6) – Il Soggetto attuatore si impegna a tracciare gli spazi pubblici secondo il progetto approvato, ponendo sul territorio dei punti fissi, inamovibili, al fine di garantire la corretta attuazione del progetto stesso.

Il Soggetto attuatore si impegna e si obbliga, per loro ed i propri aventi causa, a far eseguire e completare le opere di urbanizzazione ed a effettuarne il collaudo entro anni 3 (tre) dalla data di stipula della convenzione stessa secondo il seguente crono-programma:

- Inizio lavori delle opere di urbanizzazione interne al Comparto entro 6 (

sei) mesi dall'inizio lavori del primo edificio;

- Fine lavori delle opere di urbanizzazione interne al Comparto entro 30 mesi dall'inizio lavori delle opere;
- Inizio lavori delle opere di urbanizzazione esterne al Comparto entro 6 (sei) mesi dall'inizio lavori del primo edificio;
- Fine lavori delle opere di urbanizzazione esterne al Comparto entro 30 mesi dall'inizio lavori delle opere;

I Titoli abilitativi relativi all'edificazione del comparto potranno essere rilasciati contestualmente alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto approvato, secondo il seguente cronoprogramma:

- Edificio A: inizio lavori entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire con termine d'ultimazione lavori pari a tre anni dall'inizio lavori stesso;
- Edificio A: agibilità alla fine lavori, a condizione che siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione interne al comparto;
- Edificio B: inizio lavori entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire con termine d'ultimazione lavori pari a tre anni dall'inizio lavori stesso
- Edificio B: agibilità alla fine dei lavori e solo ed esclusivamente a seguito dell'avvenuto collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione esterne al comparto (extra comparto) approvate con il presente atto, ossia di tutte le opere di urbanizzazione;
- per ogni edificio dovrà essere rilasciato singolo Permesso a Costruire, a seguito di istanza singola o istanza per più edifici;

Sono altresì a carico del Soggetto attuatore, tutti gli oneri che risulteranno in carico all'Amministrazione Comunale a seguito della definizione della procedura espropriativa (indennità definitiva di esproprio) per la quale , con la sottoscrizione del presente atto vengono assunti a carico dal soggetto attuatore tutte le spese derivanti dalla procedura, dandone garanzia mediante presentazione di idonea polizza fideiussoria che tenga indenne l'Amministrazione comunale da qualsiasi onere economico.

Art.7) - Per l'edificazione dei fabbricati oggetto di Planivolumetrico, dovrà essere presentata apposita istanza nel rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti e nel rispetto delle previsioni contenute relativamente alle tipologie previste nel Planivolumetrico approvato. Dovranno inoltre essere corrisposte le sole somme inerenti il contributo riferito agli oneri di urbanizzazione secondaria per un importo pari a …..... €/mc, ed al costo di costruzione. Scaduto il termine di 3 anni dalla firma della convenzione per la parte residua saranno corrisposti integralmente oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con la tariffa vigente al momento;

Art.8) – Il Soggetto attuatore dichiara di accettare senza riserve le condizioni sopra indicate. A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti il Soggetto attuatore Sig. Querci Sergio in qualità di responsabile unico obbligato, consegna al rappresentante dell'Amministrazione Comunale, contestualmente alla stipula della presente convenzione, garanzia fideiussoria rilasciata in data _____ da _____ n° _____ di € …..... più € …..... (IVA 10%) per un totale di € …..... (_____), corrispondente al costo complessivo

delle intere opere di urbanizzazione I.v.a. compresa come per legge, per le opere di urbanizzazione interne al comparto come da progetto approvato e dal relativo computo metrico estimativo, e garanzia fideiussoria rilasciata in data _____ da _____ n° _____ di € …..... più € …..... (IVA 10%) per un totale di € …..... (_____), corrispondente al costo complessivo delle intere opere di urbanizzazione I.v.a. compresa come per legge, per le opere di urbanizzazione esterne al comparto (extra comparto) come da progetto approvato e dal relativo computo metrico estimativo, entrambe le polizze soggette 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.

Le fideiussioni prestate, 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 obbligato non provveda al completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti nei termini di cui alla presente convenzione, o le opere risultino al collaudo non realizzate a perfetta regola d'arte, il Comune di Bientina, previa formale messa in mora dello stesso con preavviso non inferiore a tre mesi, si rivarrà sulle fidejussioni predette introitandone la quota necessaria alla esecuzione d'ufficio delle opere non completate, salvo comunque ogni ulteriore risarcimento del danno.

Lo svincolo di ogni singola 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 4 anni di validità della presente convenzione con tacito rinnovo fino all'accertamento del regolare esecuzione delle opere (in deroga a quanto previsto dall'Art. 1957).

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.9) – A garanzia dello svolgimento della procedura espropriativa nei confronti delle ditta/e proprietaria/e dei terreni su cui dovranno essere realizzate le opere esterne al comparto (extra comparto), procedura espletate del Comune di Bientina per conto del Soggetto attuatore il Sig. Querci Sergio in qualità di responsabile unico obbligato, consegna al rappresentante dell'Amministrazione Comunale, contestualmente alla stipula della presente convenzione, garanzia fideiussoria rilasciata in data _____ da _____ n° _____ di € …..... più € …..... (ritenuta d'acconto 20%) per un totale di € …..... (_____), corrispondente al costo complessivo di indennizzo corrispondente all'importo dell'indennità definitiva calcolata ai sensi degli artt. 20-21del DPR 327/2001 comprensiva della ritenuta d'acconto che l'Amministrazione in qualità di sostituto d'imposta dovrà versare all'Agenzia delle Entrate.

La polizza dovrà avere durata di anni 5 corrispondente agli anni di validità del vincolo preordinato all'esproprio con rinnovo tacito annuale. In caso di contenziosi legali aditi dal/i soggetto/i nei confronti della procedura espropriativa promossa dall'Amministrazione Comunale per conto del soggetto attuatore e sottoscrittore della presente convenzione, le maggiori spese di indennità di esproprio e legali che dovessero derivare per soccombenza a carico dell'Amministrazione comunale ed eccedenti la polizza fideiussoria a garanzia di cui al presente articolo, dovranno essere corrisposte dal soggetto attuatore.

La suddetta polizza fideiussoria potrà essere svincolata su Disposizione del Responsabile del Procedimento, solo a conclusione della procedura espropriativa solo a seguito di formale accettazione dell'indennità da parte della/e ditta/e espropriate.

Art. 10) – Qualora, entro i termini indicati nell'art. 6 non sia provveduto all'ultimazione delle opere suddette ed al relativo collaudo l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di provvedere direttamente rivalendosi sulle cauzioni costituite con garanzia fideiussoria senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del Soggetto attuatore e con pieno diritto a adire vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la/le garanzia/e fidejussoria/e.

Qualora, in caso di inadempimento da parte del Soggetto obbligato, l'Amministrazione Comunale debba intervenire direttamente per l'esecuzione delle opere non realizzate o mal realizzate e le spese sostenute risultino maggiori di quelle ad oggi stimate, può rivalersi direttamente sul Soggetto obbligato o loro aventi causa per il recupero delle somme non coperte dalla

garanzia fideiussoria.

Art. 11) - Sono a carico del Soggetto attuatore gli oneri, le spese e quant'altro relativo alle prestazioni professionali per la redazione dei indagini, studi, progetti, frazionamenti, la Direzione Lavori delle opere, la contabilizzazione delle stesse, la sicurezza del cantiere, collaudi e quanto altro.

Art.12) – Il presente Atto, viene registrato e trascritto nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del Soggetto attuatore. Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a totale carico dei Soggetti attuatori.

Art.13) – Con il presente atto sui terreni dei lotti edificabili individuati al C.T. al Foglio __ mappali _____, vengono trascritti gli obblighi della presente convenzione; sui terreni delle aree destinate a parcheggi, viabilità, verde pubblico, dando atto di quanto contenuto all'art. …, comma …. .

Art.14) – Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle Leggi ed ai regolamenti generali e comuni in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica N° 1150 del 17 Agosto 1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.15) – Per eventuali controversie che potessero derivare dal presente atto sarà competente il Foro di Pisa.

Art. 16) - Le Parti inoltre, ai fini della registrazione della cessione di cui all'art. 3 chiedono l'applicazione dell'imposta fissa di registro e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 601 del 29 Settembre 1973.

Art. 17) - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, recante il T.U. delle disposizioni legislative e

regolamentari in materia di edilizia, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti, Certificato di Destinazione Urbanistica n. _____, rilasciato dal Responsabile Area Tecnica del Comune di Bientina in data _____, dichiarando che, fino ad oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

Richiesto io _____ ho ricevuto il presente atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, completato da mio pugno e da me letto, ai comparenti che, a mia domanda, lo approvano dichiarandolo conforme alla volontà manifestatami e con me _____, lo sottoscrivono qui in calce ed a margine degli altri fogli.

Consta di _____ pagine e parte della presente, fin qui.

COMUNE DI BIENTINA SOGGETTOATTUATORE/OBBLIGATO

_____ _____

IL NOTAIO/SEGRETARIO COMUNALE

_____