

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL SECONDO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PIANO PEEP (AREA.....,) - P.I.O.d.C. COMPARTO N. ...**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 200.. (duemila..) e questo giorno.....del mese di

In Pietrasanta, negli uffici della Direzione Servizi del Territorio, posti in Via Martiri di S.Anna n,10, avanti a me, Dott.Notaio in, iscritto al Collegio Notarile di o Segretario Generale Dott. sono comparsi:

- 1), nato a il domiciliato per la carica presso la sede comunale in Pietrasanta, Piazza Matteotti n.29, il quale interviene al presente atto e lo stipula non in proprio ma in qualità Dirigente della Direzione Servizi del Territorio del Comune di Pietrasanta e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresenta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 107 del D.Lgs n. 267/2000, ed in rapporto ai compiti attribuiti con Decreto Sindacale n. del, in rappresentanza del Comune di Pietrasanta, con sede in Pietrasanta, Piazza Matteotti n. 29, codice fiscale 00188210462 (di seguito il "Comune"), autorizzata con D.C.C. n. del ... ;
- 2) nato a il il quale interviene al presente atto e lo stipula non in proprio ma nella sua qualità di legale rappresentante della Società, Cooperativa, e/o Impresa con sede in Via, dove la carica domicilia, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Lucca, codice fiscale e partita iva iscritta al numero del Repertorio Economico Amministrativo presso la C.C.I.A.A. di, (di seguito "assegnatario").

Nel prosieguo del presente atto tutti i soggetti giuridici di cui sopra saranno definiti le "Parti".

Le Parti, della cui identità personale, qualifica, poteri di firma, di rappresentanza e di disposizione io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, mediante il quale,

PREMESSO CHE

- in data 30/06/2003 con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 il Comune di Pietrasanta ha approvato il Regolamento relativo ai requisiti soggettivi per aver diritto all'assegnazione o acquisto di alloggi realizzati da cooperative edilizie o imprese in aree PEEP;

- in data 30/06/2003 con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 il Comune di Pietrasanta ha approvato il Regolamento per l'assegnazione delle aree PEEP;
- in data 29/12/2005 con Delibera di Consiglio Comunale n. 105 il Comune di Pietrasanta ha approvato il Piano PEEP in Variante al PRGC vigente, ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale n. 5/1995;
- detto Piano PEEP prevede l'assegnazione dei Comparti edificatori agli aventi titolo secondo quanto disposto dall'art. 35 della L. 865/71 e s.m.i. e così come disposto dal *Regolamento per l'assegnazione delle Aree Peep* (Del. Cons. Com. n° 32 del 30.06.2003), nonché dal *Regolamento relativo ai requisiti soggettivi per aver diritto all'assegnazione o acquisto di alloggi realizzati da Cooperative edilizie o imprese in Aree Peep* (Del. Cons. Com. n°31 del 30/06/2003);
- a seguito del Primo Programma d'attuazione, approvato con DCC n° 76/2010, è stata data attuazione a 2 aree d'intervento contenute nella Variante: l'area Peep n° 4 Africa – via Bugneta e l'area Peep n° 6 Africa – via Bernini tramite intervento edilizio diretto subordinato all'approvazione di un Piano di Inquadramento Operativo di Comparto (P.I.O.d.C.) previsto e disciplinato dall'art. 14 delle NTA del previgente PRGC;
- con convenzione, sottoscritta in data 5 settembre 2012 tra il Comune di Pietrasanta la Società Sagef Fe S.r.l., assegnataria delle aree oggetto d'intervento, la detta Società cedeva gratuitamente al Comune di Pietrasanta le aree all'interno dell' area Peep n° 4 Africa – via Bugneta, per una superficie complessiva di 2.648,50 mq destinate dal Piano Peep ad edilizia sovvenzionata ed opere di urbanizzazione.
- il Regolamento Urbanistico approvato con DCC n° 31/2014 ai sensi dell'art 49 della NTA, conferma per la suddetta area le previsioni previgenti contenute negli strumenti generali ed attuativi;
- con Delibera di Giunta Comunale n° del è stato determinato il prezzo di cessione delle aree ai sensi dell'art. 172 del D.lgs. 267/2000.
- in data con Delibera di C.C. n. ... il Comune di Pietrasanta ha approvato il Secondo Programma di Attuazione del Piano PEEP, afferente alla porzione residuale dell' Area 4 Africa – via Bugneta;
- a seguito di bando emesso dall'AC in data..... ai sensi del Regolamento per l'assegnazione delle aree Peep di cui alla DCC 32/2003, è risultato assegnatario dell'area.....
- in data con Determina Dirigenziale n. del veniva disposta l'assegnazione dell'area destinata alla realizzazione degli edifici e relativi spazi pertinenziali, a favore della Soc. --- o Coop. ----, compresa nel Comparto n. corrispondente alla superficie fondiaria di mq -----, rappresentata nel Catasto ----- del Comune di Pietrasanta, foglio ---- particelle ----;
- in data con nota prot. n. la soc. o Coop. comunicava al Comune l'accettazione dell'assegnazione di cui sopra, corredata della polizza fideiussoria prevista dal secondo Programma, nonché la disponibilità alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di

procedere a propria cura ed a scapito della quota dovuta a titolo di corrispettivo, determinato secondo i criteri stabiliti nel richiamato Secondo Programma di Attuazione, alla diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione medesime, dimostrando i requisiti richiesti dalla normativa vigente.

- tali aree risultano normate dall'art. 49 del RU vigente che conferma i dati dimensionali e tipologici, dai contenuti della scheda "allegato B" delle Norme Tecniche di Attuazione del precedente PRGC, nonché da quanto contenuto nel Secondo Programma di Attuazione, nel quale è ammessa l'edificazione tramite intervento edilizio diretto subordinato all'approvazione di un Piano di Inquadramento Operativo di Comparto (P.I.O.d.C.) previsto e disciplinato dall'art. 14 delle NTA del precedente PRGC;
- le aree ricomprese all'interno del Comparto n. di cui all'oggetto sono identificate al catasto del Comune di Pietrasanta, foglio particelle
- l'assegnatario delle aree comprese nel suddetto Comparto n. ... ha proposto all'Amministrazione Comunale un P.I.O.d.C. presentato in data al n. di prot.;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. del veniva approvato il suddetto P.I.O.d.C. in quanto conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente nel Comune di Pietrasanta;
- Le Parti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui sopra, in quanto atti pubblici e per tale motivo depositati negli originali del Comune di Pietrasanta, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione;

Tutto ciò premesso, tra il Comune di Pietrasanta e la Soc. o Coop., come sopra rappresentati, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne l'assegnatario

si conviene e si stipula quanto segue

PARTE PRIMA

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 1 Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto l'assegnazione e cessione delle aree destinate alla realizzazione degli edifici e relativi spazi pertinenziali ricadenti nel Piano PEEP approvato con DCC n. 105/2005, Area n. 4, la cessione in proprietà al Comune delle opere di urbanizzazione una volta realizzate e collaudate, la disciplina ai sensi di legge degli impegni, degli obblighi e degli oneri reciproci tra il Comune di Pietrasanta e il proprietario e assegnatario per la realizzazione degli interventi di edilizia convenzionata nell'ambito del Secondo Programma di Attuazione del Piano PEEP nonché le modalità attuative dell'intervento come da Piano d'Inquadramento Operativo di Comparto (P.I.O.d.C.) , approvato con deliberazione G.C. n. del, esecutiva ai sensi di legge, relativo al Comparto n. --- , Area ---- posto all'interno dell'U.T.O.E. n.

Art. 2 Requisiti soggettivi ed oggettivi

La Soc. o Coop. assegnataria dell'area oggetto della presente convenzione, dichiara di essere in possesso dei requisiti soggetti ed oggettivi, richiesti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione delle aree PEEP.

Art. 3 Assegnazione e cessione in proprietà aree

Il Comune in attuazione della citata deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del ... che approva il Secondo Programma di Attuazione del Piano PEEP e della determinazione dirigenziale n. del,:

- **cede** in proprietà alla Soc. o Coop..... che accetta, l'area destinate alla realizzazione degli edifici e relativi spazi pertinenziali ricadenti nel Comparto n. ... in oggetto, della Sup. Catastale pari a mq.....; tali aree sono identificate presso il Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Lucca, nel foglio ... con i seguenti mappali :

n. qualità, consistenza R.D. R. A

meglio evidenziate con colore nell'elaborato grafico che si allega alla presente come parte integrante e sostanziale sotto la lettera " ... " .

Vi confinano: via, beni, salvo se altri.

Il bene in oggetto è pervenuto al Comune di Pietrasanta con atto....., ai rogiti.....

- **consente** alla Soc. o Coop....., proprietaria e assegnataria delle aree destinate alla realizzazione degli edifici e relativi spazi pertinenziali ricadenti nel Comparto n. ... in oggetto, di procedere all'attuazione degli interventi edificatori previsti dal Piano PEEP approvato con DCC n. 105/2005, Area n. e dal P.I.O.d.C. approvato, tali aree sono identificate presso il Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Lucca, nel foglio ... con i seguenti mappali :

n. qualità, consistenza R.D. R. A

meglio evidenziate con colore nell'elaborato grafico che si allega alla presente come parte integrante e sostanziale sotto la lettera " ... " .

Vi confinano: via, beni, salvo se altri.

Il corrispettivo della presente cessione e assegnazione in proprietà è stabilito dalla D.C.C. n° e determinato al successivo art. 5.

Art. 4 Obbligazioni di carattere generale – Patti e condizioni

L'assegnatario dichiara di essere a conoscenza che le aree oggetto della presente convenzione sono comprese nel Piano PEEP approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 105 del 29 dicembre 2005, redatto secondo le norme della L. 18/4/1962 n° 167.

Il medesimo da atto, altresì, di accettare le condizioni di seguito specificate e comunque riportate nel Secondo Programma di Attuazione redatto in conformità all'art. 38 della L. n.865/1971 e s.m.i,

approvato con DCC n. del che si intende letto e richiamato nella presente convenzione in tutte le sue parti.

L'assegnatario inoltre, per sé e per i suoi aventi causa, si obbliga:

- ad eseguire gli interventi in conformità al Piano PEEP approvato con Delibera di C.C. n. 105/2005, al P.I.O.d.C. approvato con Delibera di G.C. n. del, nel rispetto di qualsiasi altra normativa in materia di edilizia, urbanistica, sanitaria, geologica, idraulica e ambientale finalizzate alla tutela delle risorse essenziali coinvolte nel rispetto dei principi di cui alla LR 65/2014 e s.m.i. ed agli strumenti della pianificazione territoriale e nel conseguente Permesso di Costruire.

- ad iniziare ed ultimare le suddette opere entro i termini previsti dal Permesso di Costruire indicati all'art. 142 della LR n. 65/2014 che può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ma non potrà comunque superare i termini di validità previsti dal citato Secondo Programma di attuazione delle aree PEEP;

- ad accettare le condizioni riportate nel richiamato regolamento approvato con DCC n. 31/2003, che si intende richiamato nella presente convenzione in tutte le sue parti, regolante la vendita in diritto di proprietà, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento, relativamente agli edifici erigendi sulle aree assegnate, in particolare a non cedere o locare in via definitiva gli alloggi realizzati prima dall'avvenuto deposito della certificazione di abitabilità;

- ad assumere gli oneri ed obblighi che seguono fino al loro completo assolvimento, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi;

Art. 5 Corrispettivo di assegnazione - scomputi e relative garanzie fidejussorie

L'assegnatario dà atto che il P.I.O.d.C. approvato prevede una superficie fondiaria corrispondente all'area assegnata di mq, perciò ai sensi del Secondo Programma di Attuazione approvato con DCC n. ... del ..., il corrispettivo di cessione e assegnazione in proprietà della presente convenzione è stabilito ed accettato, salvo conguaglio in attesa della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, come segue:

Corrispettivo di assegnazione: $\text{sup. fondiaria assegnata} \times \text{prezzo di cessione } \text{€/mq} = A$

In considerazione dell'accoglimento della richiesta avanzata dall'assegnatario di realizzazione a propria cura le opere di urbanizzazione previste nel Piano PEEP e nel P.I.O.d.C. approvato, a scomputo del corrispettivo dovuto, come sopra determinato, pari ad €(importo opere di urbanizzazione) e così come risultante dal progetto definito allegato al suddetto P.I.O.d.C., la Soc. o Coop., assegnataria e proprietaria dell'area, è autorizzata a decurtare tale importo dal corrispettivo sopradetto e a suo carico e pertanto la somma da versare ammonta ad €.....

Pertanto il corrispettivo del presente atto è stato concordato tra le parti in €.....che vengono pagati dalla Coop.....Soc.....al Comune di Pietrasanta a mezzo di.....

Il Comune di Pietrasanta rilascia quietanza del suddetto corrispettivo, precisando di non aver altro da pretendere per il presente titolo.

In esecuzione di quanto disposto dall'art. 183 della LR n. 65/2014 in sede di rilascio dei titoli abilitativi afferenti agli interventi edilizi verranno determinati i corrispettivi relativi agli oneri di urbanizzazione sulla base delle tabelle vigenti a quella data; qualora gli importi di cui sopra risulteranno superiori a quelli determinati a titolo di corrispettivo e pari ad € l'eventuale differenza dovrà essere corrisposta con le modalità previste nel vigente "Regolamento comunale oneri di urbanizzazione"; la quota residua degli oneri di urbanizzazione secondaria verrà corrisposta con le modalità previste dal vigente "Regolamento comunale oneri di urbanizzazione" alla data del rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle costruzioni.

Qualora l'importo delle suddette opere di urbanizzazione previste nel P.I.O.d.C. approvato, risultasse, a seguito di ribasso in sede di espletamento della procedura di evidenza pubblica di cui al successivo art. 11, inferiore al valore degli oneri di urbanizzazione primaria relativi agli interventi edificatori determinati sulla base delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi, l'assegnatario dovrà procedere al conguaglio della somma dovuta fino alla concorrenza degli oneri tabellari. Tali somme a conguaglio dovranno essere versate al Comune in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

Le Parti danno atto che non è dovuto il corrispettivo relativo al contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'art. 194 della stessa LR n. 65/2014 in quanto, nel rispetto degli artt. 186 e 187 della stessa legge regionale, l'assegnatario si impegna a cedere o locare gli alloggi secondo le modalità e le tabelle parametriche contenute nel "Regolamento per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi" approvato con DCC n. 76/2010.

Quale garanzia per gli obblighi assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'assegnatario ha costituito, a favore del Comune di Pietrasanta, la polizza fideiussoria bancaria/assicurativa a prima richiesta - n. rilasciata da per un importo di Euro, somma derivante dai computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione descritte al successivo art. 10.

Con detta polizza il fidejussore si impegna a liquidare al Comune entro e non oltre 20 giorni la somma garantita su semplice richiesta scritta dell'Ente medesimo, rinunciando alla preventiva escussione nei confronti del debitore principale.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, l'assegnatario autorizza il Comune a disporre della fidejussione stessa nel modo più ampio e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare, previa messa in mora del proponente da parte del Comune con preavviso non inferiore a giorni 30.

Tale fideiussione sarà svincolata ad avvenuta emissione del certificato di collaudo di cui al successivo art. 13 fatte salve le cautele prescritte dalle leggi in vigore e sotto le riserve previste

dall'art. 1669 del Codice Civile. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

Art. 6 Prezzi di cessione o locazione degli alloggi

Il prezzo massimo di vendita o di locazione degli alloggi è definito nel rispetto del regolamento sui prezzi di cessione e locazione approvato con DCC n.76/2010.

Tali prezzi saranno aggiornati con cadenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Art. 7 Definizione degli interventi edificatori

Il progetto di Piano d'Inquadramento Operativo di Comparto (PIOdC), approvato con DGC n. ... del, costituito dai seguenti elaborati è parte integrante e sostanziale della presente convenzione:

- *elencare elaborati afferenti agli interventi edificatori;*
- *elencare elaborati costitutivi del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;*

Il Comune e l'assegnatario/proprietario delle aree, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma precedente, quali atti pubblici allegati alla citata deliberazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune di Pietrasanta, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

Costituisce altresì parte integrante e sostanziale della presente convenzione il progetto definitivo relativo alle opere di urbanizzazione previste nel Piano PEEP.

Le aree destinate sia all'edificazione che al soddisfacimento degli standard previste dal suddetto PIOdC, sono identificate presso il Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Lucca, nel foglio ... mappali qualità, consistenza R.D. R,A meglio evidenziate con colore nell'elaborato grafico che si allega alla presente come parte integrante e sostanziale sotto la lettera "..." sono così quantificate:

- ST mq
- SF mq
- SUL mq
- H max m
- N° alloggi
- Spazi Pubb. mq di cui a verde mq a parcheggio ecc.
- Tipologia edifici:

Non potrà essere presentata l'attestazione di conformità relativa alla agibilità di alcuno edificio se non una volta effettuato positivamente il collaudo delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore, così come previsto al successivo art.12.

Art. 8 Caratteristiche degli interventi – caratteristiche tipologiche e costruttive

L'assegnazione delle aree destinate alla realizzazione degli edifici è preordinata alla costruzione di alloggi che devono essere utilizzati secondo le funzioni loro proprie di case di civile abitazione, esclusivamente da chi abbia i requisiti previsti dalla vigente normativa e dal Regolamento approvato con D.C.C. n° 31/2003, secondo le modalità previste dal piano PEEP, fatto salvo le diverse previsioni di destinazione ammesse dal piano PEEP medesimo.

L'assegnatario si obbliga a realizzare le costruzioni secondo le modalità previste dal Piano PEEP e dal Secondo Programma di Attuazione, in particolare secondo quanto previsto dall'art. 7 del Piano, che peraltro prescrive la realizzazione di unità abitative non inferiori a 45 mq e secondo le seguenti prescrizioni:

1. copertura in cotto con tetto a falde inclinate e gronde piane o con travicelli e scempiato;
2. utilizzo di intonaci esterni e tinteggiature tradizionali. A tal fine ogni PIOdC sarà corredato di specifico Piano del colore;
3. canali di gronda e pluviali dovranno essere realizzati in rame a disegno semplice e sezione rispettivamente semicircolare e circolare.
4. serramenti ed infissi esterni dovranno essere in legno con metrature e colori tipici dei luoghi;
5. tettoie e portici: si prescrivono tipologie e disegni tradizionali con l'utilizzo di materiali tipici del luogo. In tutti i casi sarà da evitare l'impiego di cemento armato faccia vista.

Inoltre ai fini del contenimento energetico ed in conformità al Dlgs. 192/2005, l'assegnatario si impegna, per sé e loro aventi causa, a realizzare gli edifici mediante l'impiego di sistemi e componenti certificati ad alta efficienza energetica e/o che prevedano l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile del tipo totalmente integrate ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007 ai fini del raggiungimento degli obiettivi di riduzione del 50% (cinquantapercento) del fabbisogno termico annuo, con riferimento all'allegato C, Tab. 1,1 del medesimo D.Lg.vo 192/2005 e s.m.i.

Art. 9 – Obbligazioni in ordine alle opere di urbanizzazione primaria

L'assegnatario, per sé e per i suoi aventi causa, si obbliga a realizzare, a totale propria cura e a scomputo del corrispettivo di assegnazione di cui al precedente art. 5, tutte le opere di urbanizzazione così come evidenziate negli elaborati del progetto definitivo e specificate nei relativi computi metrici estimativi contenuti nel PIOdC approvato.

Qualsiasi aumento di spesa per le opere di urbanizzazione, che sia determinato da pareri e prescrizioni degli Enti gestori dei servizi pubblici, o da necessità sopraggiunte e non previste o prevedibili saranno a totale carico dell'assegnatario.

I prezzi determinati nel computo metrico estimativo relativo al progetto definitivo sono fissi ed invariabili.

Durante l'esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione potranno essere apportate variazioni a quanto previsto dal progetto purché le modifiche siano preventivamente concordate con gli

Enti/Aziende che dovranno rilasciare il proprio assenso. Tali varianti non potranno comunque comportare variazioni dei rapporti economici fissati con il presente atto e potranno essere autorizzate dal Comune con apposito provvedimento dirigenziale.

Dovrà inoltre essere presentato, dopo l'avvenuta esecuzione, il collaudo dell'impianto di pubblica illuminazione, del gas metano firmati da un tecnico abilitato e gli elaborati grafici contenenti gli schemi definitivi dei vari impianti da produrre per il collaudo definitivo delle opere.

Dovranno essere altresì realizzati a totale cura e spese degli assegnatari o loro aventi causa anche tutti gli allacciamenti alle urbanizzazioni esistenti ed in particolare i collegamenti Enel con le cabine esistenti, gas metano e acquedotto con le condutture principali esistenti.

L'assegnatario si obbliga:

- a. realizzare a totale cura e spese tutti gli allacciamenti alle urbanizzazioni esistenti ed in particolare i collegamenti Enel con le cabine esistenti, gas metano e acquedotto con le condutture principali esistenti;
- b. ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come opere di urbanizzazione.
- c. a non trasferire a terzi le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, né a cedere le aree e le opere stesse, nel caso di trasferimento frazionato della proprietà a terzi;
- e. a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune.

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopracitate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per la presentazione dell'abitabilità/agibilità degli edifici.

Art. 10 Progettazione delle opere di urbanizzazione

Con la stipula della presente convenzione l'assegnatario e il Comune di Pietrasanta danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto definitivo delle opere di cui al precedente art. 9.

Le opere di urbanizzazione di cui al punto precedente, saranno eseguite in conformità a un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dall'assegnatario e a totale propria cura e spese.

Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva dovranno essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e

liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti delle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

Art. 11 Affidamento dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Considerato che l'importo delle opere di urbanizzazione risulta essere sotto soglia ai sensi dell'art 35 c1 del Dlgs 50/2016 e trattandosi di opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica ai sensi dell'art 16 c 2bis del Dpr 380/2001 le opere non sono assoggettate ad evidenza pubblica e non trova applicazione il Dlgs 50/2016.

La direzione dei lavori ed il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione saranno affidati e svolti da soggetti abilitati individuati dall'assegnatario, comunicati al Comune con le modalità previste dal DPR 380/2001. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico dell'assegnatario stesso.

I lavori appaltati sono sottoposti a collaudo ai sensi dell'art. 217 del D.Lgs n. 50/2016 e delle relative norme regolamentari di attuazione, in combinato disposto con quanto previsto dall'art.13 della presente convenzione.

Art. 12 Titoli abilitativi ed abitabilità

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione l'assegnatario potrà presentare domanda per ottenere il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione secondo le procedure di cui ai precedenti artt. 10 e 11 e successivamente presentare le istanze per ottenere i singoli permessi di costruire per gli interventi edilizi in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al PIOdC approvato.

L'efficacia degli stessi ed il relativo rilascio sono subordinati al pagamento del relativo contributo con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso, sulla base delle obbligazioni assunte con la presente convenzione in particolare al precedente art. 5.

L'assegnatario per sé o loro aventi causa si impegna a presentare l'istanza di permesso di costruire entro 60 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione:

Le costruzioni dovranno essere ultimate e/o rese abitabili entro il termine di anni tre dalla data di inizio dei lavori dei singoli permessi a costruire fatto salvo quanto previsto nell'art. 4;

L'abitabilità/agibilità dei singoli edifici potrà essere attestata, nel rispetto dei termini del precedente art.7, fatto salvo che, per ogni attestazione di abitabilità/agibilità dovrà essere prodotto l'attestato di certificazione energetica redatto da un professionista abilitato ai sensi del d.lgs. 192/2005, così come successivamente modificato dal d.lgs. 311/06, a spese dell'assegnatario, dal quale risulti la riduzione del fabbisogno termico annuo con riferimento all'allegato C, Tab. 1,1 del D.Lg.vo medesimo.

Art.13 Collaudo delle opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione sono soggette a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo tecnico-amministrativo a cura del Comune, mediante

affidamento di incarico al personale interno o se ricorrono le condizioni previste dal D.Lgs 50/2016 mediante affidamento di incarico a professionisti esterni al Comune, ed a spese a carico dell'assegnatario o aventi causa a qualsiasi titolo.

Tutte le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione sono sottoposte a collaudo definitivo che sarà emesso entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori, compresi i certificati degli impianti secondo le modalità previste dalla vigente normativa.

In base alle risultanze del collaudo, il Comune prescrive l'esecuzione dei lavori che fossero necessari per il completamento funzionale degli interventi e l'assegnatario sarà obbligato a provvedervi entro il termine che verrà fissato dallo stesso. In difetto il Comune può provvedervi d'ufficio in danno rivalendosi sulle garanzie fidejussorie di cui al precedente art.5

Con l'approvazione dell'atto di collaudo, che certificherà anche la spesa sostenuta, le opere si intendono accettate dal Comune.

Art. 14 – Disciplina urbanistica

Per tutte le indicazioni e limitazioni di carattere urbanistico, ai sensi dell'art 49 del RU vigente, si fa espressamente riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del previgente PRG ed in specifico agli art. 8, 9, 14, oltre che all'Allegato B delle stesse norme tecniche d'attuazione.

Ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico, il Comune si riserva di mutare la disciplina urbanistica del comparto oggetto della presente convenzione anche prima della scadenza della stessa.

Art. 15 - Varianti

Modeste variazioni planivolumetriche, senza aumento di superficie coperta, di volume e senza modifica delle destinazioni d'uso previste, non necessitano di Variante al P.I.O.d.C., ma di semplice comunicazione, con allegato elaborato grafico esplicativo a firma di tecnico abilitato da inviare all'ufficio urbanistica; quest'ultimo avrà facoltà, entro 20 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione, di chiedere l'attuazione della procedura di Variante.

Art. 16 – Attività di controllo

Il Comune potrà esercitare in ogni momento la normale attività di controllo durante l'esecuzione degli alloggi e delle opere di urbanizzazione e potrà ordinare la sospensione delle stesse in caso di inosservanza da parte dell'assegnatario delle modalità tecniche e costruttive previste nel Permesso di Costruire.

I funzionari a ciò incaricati avranno libero accesso nel cantiere e potranno ottenere tutte le informazioni necessarie.

Art. 17 - Penali, ipotesi di decadenza e revoca sanzionatoria dell'assegnazione - acquisizione del bene assegnato

La Soc.....o Coop.....dichiara di essere a conoscenza che:

- il mancato rispetto dei termini indicati nel Programma d'attuazione – *Procedure* - comporta la decadenza del provvedimento di assegnazione e l'applicazione di una penale pari al 10% del corrispettivo dovuto di cui al precedente art. 5 della presente convenzione o la perdita della somma eventualmente versata a titolo di acconto.
- L'inosservanza delle restanti condizioni previste nella presente convenzione (escluse le ipotesi di cui al punto precedente) determina la revoca dell'assegnazione e conseguentemente la risoluzione della convenzione stessa.

In tal caso l'assegnatario è tenuto a corrispondere una somma pari al 10% del corrispettivo dovuto di cui al precedente art. 5 a titolo sanzionatorio.

Nei casi di risoluzione della convenzione, l'assegnatario è tenuto a presentarsi in data da concordare, e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di cessione dell'area assegnata a cura e spese del medesimo da parte del comune.

Le spese per il nuovo trasferimento possono essere detratte dalla quota dovuta all'assegnatario inadempiente.

Le opere eventualmente già realizzate potranno essere acquisite dal Comune che corrisponderà un importo pari al 75% del loro valore, da calcolarsi, in caso di disaccordo tra le parti, da una terna arbitrale.

Qualora, a giudizio insindacabile del Comune, tali manufatti non siano ritenuti idonei o, comunque non vengano acquisiti, dovranno essere demoliti a cura e spese dell'inadempiente.

Nel caso in cui le opere realizzate risultassero non conformi alle caratteristiche tipologiche e costruttive prescritte o non conformi al Permesso di Costruire rilasciato, le stesse dovranno essere comunque demolite a totale carico dell'assegnatario.

L'Amministrazione Comunale, nei casi di risoluzione del contratto, può, con deliberazione adottata dalla Giunta Comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per l'acquisizione dell'area e degli interventi eventualmente realizzati. Con la medesima deliberazione è definito il prezzo dell'acquisizione sulla base di una relazione tecnica da parte di tecnico abilitato. La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere all'Amministrazione Comunale entro i successivi trenta giorni. Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni o che siano ritenute inammissibili, l'atto deliberativo, previa notifica delle motivazioni dell'inammissibilità, diviene titolo per l'acquisizione dell'area e dell'immobile realizzato al Patrimonio comunale.

PARTE SECONDA

Art.1 Autorizzazione ad eseguire opere su aree di proprietà comunale

Il Comune di Pietrasanta autorizza la Soc.....o la Coop..... ad eseguire le opere sui terreni di sua esclusiva proprietà di cui al punto precedente per una superficie complessiva di mq.....e destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione come previste nel Piodc approvato .

La Soc.....o Coop.....si impegna all'esecuzione delle opere sopradescritte adottando altresì tutte le misure atte a garantire l'incolumità pubblica previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni ai sensi delle vigenti norme regolamentari.

Il presente atto convenzionale costituisce ai sensi dell'art. 142 della L.R.T. n 65/2014 valido titolo a favore dell'assegnatario per l'inoltro all'Amministrazione Comunale, a loro totale cura e spese, della richiesta di permesso di costruire relativa a tutte le opere di urbanizzazione previste nel presente atto.

Art. 2 Capacità edificatoria aree di proprietà comunale destinate ad opere di urbanizzazione

Il Comune di Pietrasanta dichiara che il corrispettivo dovuto relativamente alla potenzialità edificatoria delle aree destinate ad opere di urbanizzazione è ricompreso nel corrispettivo come stabilito al precedente art 5

Pertanto titolo di trasferimento della potenzialità edificatoria suddetta nulla è da corrispondere da parte della Soc. o Coop.

Art. 3 Dichiarazioni urbanistiche

Ai sensi e per gli effetti della L. 47/1985 e s.m.i. l'Impresao la Cooperativa.....a mezzo del qui costituito suo rappresentante dichiara e garantisce che:

- il terreno oggetto del presente atto ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica n°rilasciato dal comune di Pietrasanta in data....., che si allega al presente atto sotto la lettera---, omettendone la lettura per espressa dispensa avutane dalle parti;
- fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale area;
- il terreno oggetto della presente cessione non è stato interessato da incendi negli ultimi dieci anni;

Art.4 Cessione del possesso e Manutenzione delle aree

Il possesso è trasferito alla parte acquirente contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione.

La manutenzione e la conservazione delle aree, di proprietà del Comune, resta a carico degli assegnatari sino all'approvazione del collaudo finale e comunque non oltre la scadenza dei termini di validità del Secondo Programma d'attuazione.

Restano altresì a carico degli assegnatari e loro aventi causa a totale cura e spese la manutenzione ordinaria delle aree pubbliche su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione dei cui alla presente convenzione.

Restano altresì a carico degli assegnatari e loro aventi causa, gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche garanzie fidejussorie di cui al precedente art.5.

Art. 5 Patti di natura reale

Detti terreni vengono venduti ed acquistati a corpo e non a misura, con tutte le sue accessioni, pertinenze, usi e ragioni, come per legge e per consuetudine, così come alla parti venditrici pervenuto con i sopraccitati atti di provenienza cui le parti fanno espresso riferimento.

Art.6 Garanzie

Le parti garantiscono che quanto venduto è di loro piena proprietà, libero da censi, livelli, ipoteche, arretrati di tributi, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazioni, litispendenze e da gravami in genere che possano comunque diminuirne il valore.

Art. 7 Effetti

Gli effetti tutti del presente atto decorrono dalla data odierna e pertanto da oggi utili ed oneri sono a profitto e a carico della parte acquirente.

Art. 8 - Spese

Tutte le spese relative e conseguenti anche agli impegni assunti con la presente convenzione sono a totale carico dell'assegnatario, il quale si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Art. 9 - Durata della convenzione

La presente convenzione ha la durata di anni venti a decorrere dalla data della sua trascrizione. Gli impegni assunti con il presente atto restano validi anche nel caso di modifiche o varianti al P.I.O.d.C. approvato.

Art. 10 - Elezione di domicilio

L' assegnatario elegge il proprio domicilio in

Conseguentemente ogni comunicazione o notificazione afferente all'attuazione della presente convenzione si intenderà validamente effettuata nei confronti dell'assegnatario presso il domicilio dagli stessi eletto come al precedente comma.

L'elezione di domicilio avrà effetto finché, con atto sottoscritto con firma debitamente autenticata e notificato al Comune di Pietrasanta in una delle forme previste per gli atti processuali civili, l'assegnatario non avrà provveduto ad una nuova elezione di domicilio.

Art. 11 - Controversie e foro competente

Le controversie che dovessero sorgere dall'interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di Lucca.

Per quanto non espressamente detto nella presente convenzione le parti fanno riferimento alle disposizioni generali che regolano la materia di compravendita di beni immobili ed alla vigente legislazione in materia di edilizia residenziale pubblica.

Allegati

Si allegano alla presente convenzione e ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- allegato "A" :

- allegato "B" :

.....

Sottoscritto dai comparenti e da mealle ore

Il Comune

L'assegnatario