

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI  
INIZIATIVA PRIVATA DEI TERRENI CLASSIFICATI "UTOE PER ATTIVITÀ  
PRODUTTIVE - SCHEDA NORMA AUP 2.2" POSTI IN CAPANNOLI, S.P. 26  
SANTO PIETRO BELVEDERE**

**REPUBBLICA ITALIANA**

Il ..... del mese di ..... dell'anno  
duemilaventi....., in ..... nel mio studio in via  
..... n. ....

Innanzi a me ....., notaio in ....., iscrit-  
to nel Ruolo del Distretto di .....,

**SI COSTITUISCONO**

- ....., nato a ..... il ....., domici-  
liato per la carica presso la sede del Comune, nella qualità  
di Responsabile del Settore 1 Governo e Gestione del Territo-  
rio e quindi in legale rappresentanza del "COMUNE DI CAPANNO-  
LI", con sede in Capannoli (PI), Via Volterrana n. 223, codice  
fiscale 00172440505, a questo atto autorizzato in virtù del  
Decreto del Sindaco del Comune di Capannoli n. .... del .....,  
della delibera del Consiglio Comunale n. .... del ....., ese-  
cutiva, e della Determinazione dello stesso responsabile del  
Settore 1 Governo e Gestione del Territorio in data n. ....  
del ....., che in copia conforme si allega a questo atto  
sotto la lettera "A", nel seguito del presente atto denominato  
semplicemente "Comune";

- la società "GOLF IMMOBILIARE S.R.L.", con sede in Pontedera  
(PI), Via Saffi n. 15, capitale sociale di euro 10.000,00  
(diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fi-  
scale e iscrizione al Registro delle Imprese di Pisa n.  
01674750508, in persona dell'amministratore unico e legale

rappresentante VANNOZZI GUIDO, nato a Lari (PI) il 07.07.1965, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri che gli derivano dallo statuto sociale, la quale dichiara di intervenire e di agire in qualità di proprietaria del terreno da lottizzare, di seguito denominata "ditta lottizzante".

Dell'identità personale delle parti costituite Io notaio sono certo.

PREMESSO

- che i terreni oggetto di piano di lottizzazione sono posti in Capannoli, Strada Provinciale n. 26 Santo Pietro Belvedere, confinanti con detta via, Fosso Recinaio, beni Stizza Nazareno e Galli Caterina salvo se altri, individuati al Catasto Terreni di detto Comune

- **foglio di mappa 9:**

**particella 183**, ....., classe ....., di are ..... e centiare ....., R.D. euro ....., R.A. euro .....

- **Foglio di mappa n. 11:**

**particella 24 (porzione)** ....., classe ....., di are ..... e centiare ....., R.D. euro ....., R.A. euro .....

**particella 35 (porzione)**, ....., classe ....., di are ..... e centiare ....., R.D. euro ....., R.A. euro .....

**particella 36**, ....., classe ....., di are ..... e centiare ....., R.D. euro ....., R.A. euro .....

**particella 58 (porzione)**, ....., classe ....., di are ..... e centiare ....., R.D. euro ....., R.A. euro .....

**particella 60**, ....., classe ....., di are ..... e centiare ....., R.D. euro ....., R.A. euro .....

- che la ditta lottizzante dichiara di avere la piena disponi-

bilità dei suddetti immobili interessati, a seguito di atto di acquisto dai signori ..... e ..... autenticato dal Notaio ..... in ..... del ..... rep. n. .... racc. n. ...., registrato a ..... il ..... al n. .... serie ....., e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale catastale di mq. .... (.....), reale misurata con strumenti elettronici di mq ..... (.....) e nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Capannoli approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 20 aprile 2009, aggiornato alla variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 26 settembre 2017 e successive varianti parziali, l'ultima (variante n. 5) adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 2.11.2023 e divenuta efficace per assenza di osservazioni con la pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 4 del 24.01.2024, sono classificati "UTOE per Attività Produttive - Scheda Norma AUP 2.2";
- che con specifica Variante al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 12.05.2020, efficace dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT del 15.07.2020, la suddetta previsione, già contenuta nel Regolamento Urbanistico del 2009, è stata reiterata con efficacia quinquennale;
- che il vigente strumento urbanistico comunale prevede l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo convenzionato;

- che con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, quanto sopra dichiarato in merito alla destinazione urbanistica dell'area costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

- che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storica, architettonica che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

#### VISTI

- la domanda di approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata dalla ditta lottizzante al protocollo comunale al n. prot. 0009615/2023 del 16.10.2023 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 01/PU/2023;

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ....., esecutiva, con la quale è stato adottato il piano attuativo;

- l'attestazione della trasmissione degli atti adottati alla Provincia di Pisa, di avvenuto deposito degli atti stessi per trenta giorni nella sede comunale, di avvenuta pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. .... del ..... e di avvenuta pubblicazione degli atti sul sito web del Comune affinché chiunque interessato potesse prenderne visione e presentare eventuali osservazioni, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

- la pubblicazione sul BURT n. .... del ..... dell'avviso con il quale si dà atto che non sono pervenute osservazioni al piano attuativo adottato e che quindi il piano stesso è diventato efficace ai sensi dell'articolo 111, comma 5, della legge

regionale n. 65 del 2014;

(oppure, in alternativa, nel caso di avvenuta presentazione di osservazioni)

- l'attestazione della trasmissione degli atti adottati alla Provincia di Pisa, di avvenuto deposito degli atti stessi per trenta giorni nella sede comunale, di avvenuta pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. .... del ..... e di avvenuta pubblicazione degli atti sul sito web del Comune affinché chiunque interessato potesse prenderne visione e presentare eventuali osservazioni, in seguito ai quali sono pervenute osservazioni;

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ....., esecutiva, con la quale sono state assunte le determinazioni motivate sulle osservazioni pervenute ed è stato approvato il piano attuativo ai sensi dell'articolo 111, comma 4 della legge regionale n. 65 del 2014;

- la nota prot. n. .... del ..... di trasmissione degli atti approvati alla Provincia di Pisa;

- la pubblicazione dell'avviso di approvazione del piano attuativo sul BURT n. .... del ..... e l'acquisita efficacia del piano stesso da tale data, ai sensi del citato articolo 111, comma 5 della legge regionale n. 65 del 2014;

- l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 115 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;

- il combinato disposto dell'articolo 16, comma 2-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e dell'art. 13, comma 7 e allegato I.12 (Opere di urbanizzazione a scompu-

to del contributo di costruzione) del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici";

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. La ditta lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

2. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 21, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 24.

**ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. La ditta lottizzante è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla ditta lottizzante con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

1. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla ditta lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qual-

siasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. .... del ..... dell'avviso di avvenuta efficacia del piano attuativo.

2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni a far data dal presente atto.

3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi permesso di costruire o altro atto di assenso relativo agli interventi edificatori previsti dal piano attuativo. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio degli interventi richiesti.

4. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4.

5. Entro il termine di cui al comma 2 la ditta lottizzante deve aver conseguito l'ottenimento dei permessi di costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 2. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dalla ditta lottizzante, in forma gratuita al Comune, deve avvenire contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, può avvenire anche a semplice richiesta della ditta lottizzante, comunque non oltre sessanta giorni dall'avvenuto collaudo favorevole delle opere. Lo svincolo della polizza fideiussoria dovrà avvenire non oltre trenta giorni dall'avvenuta cessione delle aree stesse.

#### **ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. La ditta lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte:

A.1 strade veicolari;

A.2 percorsi pedonali e marciapiedi;

A.3 pista ciclabile;



B.1. spazi di sosta e di parcheggio;

C.1 fognature per acque nere;

C.2 fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3 allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D.1. rete idrica per l'acqua potabile;

E.1. rete di distribuzione del gas metano;

F.1 rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2 rete di pubblica illuminazione completa di punti luce a led;

F.3 n. 1 (una) cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione;

G.1 rete telefonica fissa;

G.2 cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001;

H.1 spazi di verde pubblico attrezzato;

2. Le potenzialità minime dei servizi devono essere distribuite razionalmente dalla ditta lottizzante tra le diverse unità immobiliari previste e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto, è sempre a carico della ditta lottizzante o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

3. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore, in conformità al progetto ese-

cutivo approvato dal Comune e secondo quanto indicato nei pareri e autorizzazioni preventivamente rilasciati dagli enti gestori dei servizi a rete.

4. La ditta lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla superficie edificabile assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico in base alle previsioni del piano attuativo;
- b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale.

5. È parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm. 20 (venti) ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà della ditta lottizzante e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti

con gli spazi pubblici e di uso pubblico.

**ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

**ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI**

1. Lo strumento di pianificazione urbanistica del Comune non prevede la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari gli interventi di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4, comma 2, secondo periodo.

**ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere E.1, F.1, G.1, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 4, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica

certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico della ditta lottizzante.

3. Per quanto attiene alle suddette opere di urbanizzazione primaria nonché alle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, la ditta lottizzante provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

5. Restano in ogni caso a carico della ditta lottizzante, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza della stessa ditta lottizzante o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

#### **ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI**

1. La ditta lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere addizionali derivanti da condizioni e prescrizioni dettate dagli organismi tecnici del comune o di altri Enti interessati, in particolare dalla Provincia di Pisa per una diversa modalità di accesso all'area oggetto di piano attuativo

dalla S.P. 26 Santo Pietro Belvedere mediante rotatoria stradale.

2. Tali progetti dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione degli enti competenti.

3. Per queste opere addizionali dovrà essere prodotto il corrispondente aumento dell'importo della garanzia fideiussoria di cui all'articolo 17, a copertura dell'esecuzione delle stesse.

#### **ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive della ditta lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;

b) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

#### **ART. 10 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. Con la stipula della presente convenzione la ditta lottizzante e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, integrante il piano

attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dal vigente Prezzario delle opere pubbliche della Regione Toscana - anno 2023.

2. Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dalla ditta lottizzante e a spese di quest'ultimo.

3. Il progetto di cui al comma 2 è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto preliminare.

4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate è presentata al Comune per l'ottenimento del relativo permesso di costruire ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 134 e 142 della legge regionale n. 65 del 2014.

5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono 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 alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

6. La progettazione delle opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al codice dei contratti pubblici approvato con decreto

legislativo 31 marzo 2023, n. 36, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico della ditta lottizzante; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

7. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

#### **ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dalla ditta lottizzante, a propria cura e spese, ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. n. 380 del 2001, dell'allegato I.12 del d.lgs. n. 36 del 2023 e dell'articolo 191, comma 12, della legge regionale n. 65 del 2014, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2 avvalendosi di ditte specializzate.

2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione.

3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dalla ditta lottizzante, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è diret-

tamente a carico della ditta lottizzante.

4. Fanno eccezione le opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al codice dei contratti approvato con decreto legislativo n. 36 del 2023. Tali opere, individuate e disciplinate all'articolo 7, sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico della ditta lottizzante.

**ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico della ditta lottizzante.

**ART. 13 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI**

1. Le opere oggetto di obbligazioni aggiuntive di cui all'articolo 8 sono affidate ed eseguite con le modalità e alle condizioni di cui all'articolo 11. Le obbligazioni del proponente sono limitate al costo effettivamente sostenuto per l'esecuzione delle opere di cui all'articolo 8, a prescindere da quanto preventivato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera d); tale costo non è soggetto ad alcuna verifica o sindacato da parte del Comune, che ne accerta esclusivamente la conformità al progetto e l'adeguatezza del risultato mediante il collaudo ai sensi dell'articolo 21.

**ART. 14 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumen-



to urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici per una superficie netta di mq. .... (.....) o quanto potrà più esattamente risultare a seguito della loro esecuzione, comprensiva dell'area già di proprietà dell'Amministrazione Comunale all'interno della perimetrazione del presente piano attuativo.

**ART. 15 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE**

1. Visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono reperite direttamente nella misura di mq. .... (.....) circa. Tale misura è superiore a quella prevista dallo strumento urbanistico generale per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

**ART. 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI**

1. La ditta lottizzante si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese eventualmente da sostenere per la pubblicità legale del piano attuativo.

**ART. 17 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dalla ditta lottizzante, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro ..... (.....virgola.....), come risulta dal computo metrico estimativo integrante il progetto di cui all'articolo 10, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (euro ..... (.....

virgola.....), oltre I.V.A.).

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, la ditta lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante polizza assicurativa n. .... in data ..... emessa da ....., Agenzia di ....., per euro ..... (.....virgola.....), con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, comprendendo fra tali adempimenti anche l'avvenuta cessione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4 e delle relative aree al Comune di Capannoli; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della ditta lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta della ditta lottizzante, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al benefi-

cio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso la ditta lottizzante è obbligata in solido. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto "iure privatorum".

#### **ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione la ditta lottizzante può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità al vigente strumento urbanistico nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei permessi di costruire è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e all'articolo 185 della legge regionale n. 65 del 2014, con l'entità e le modalità previste dalla normativa comunale vigente al momento del rilascio.

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 2, gli oneri di urbanizzazione primaria determinati con deliberazione comunale ai

sensi dell'articolo 184 della legge regionale n. 65 del 2014, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11.

4. L'agibilità degli edifici residenziali può essere attestata solo a seguito di collaudo positivo delle opere di urbanizzazione;

#### **ART. 19 - VARIANTI**

1. Per le varianti al piano attuativo che non comportano aumento della superficie edificabile, né modifica del perimetro del piano e/o riduzione complessiva degli standard previsti, né modifica delle altezze massime previste, il Comune procede alla loro approvazione con un unico atto ai sensi dell'articolo 112 della legge regionale n. 65 del 2014.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento urbanistico e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) lo spostamento dei passi carrabili previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di

manovra;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

e) lo spostamento e la soppressione di una o più linee dividenti tra i lotti, con variazione solo in riduzione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 20, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura ordinaria richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **ART. 20 - EDIFICI DESTINATI AD ALTRI USI**

1. Gli edifici previsti dal piano attuativo possono essere destinati alle seguenti funzioni:

- commerciale all'ingrosso e depositi (logistica);
- industriale e artigianale;
- commerciale al dettaglio;
- direzionale e di servizio.

E' consentita la previsione di residenze di servizio (massimo n. 5 alloggi di 400 mc ciascuno) e di foresterie per gli ospiti

ti secondo le modalità indicate nelle norme di attuazione. Le quantità per le funzioni commerciali per la vendita al dettaglio e direzionali e di servizio devono essere commisurate alla adeguata disponibilità di opere di urbanizzazione secondo le quantità indicate dall'articolo 5 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, punto 2, salvo opportuni adeguamenti e di spazi per parcheggio di relazione di cui al D.P.G.R. 9 aprile 2020, n. 23/R regolamento regionale del codice del commercio.

2. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

#### **ART. 21 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, la ditta lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese della ditta lottizzante che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i sessanta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si in-

tende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo, si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida alla ditta lottizzante, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese della ditta lottizzante; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata della ditta lottizzante o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

5. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, degli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

**ART. 22 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4 e 8 saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria di cui alla tavola n. 12 del piano attuativo che si allega alla presente convenzione sotto la lettera "B", per farne parte integrante e sostanziale.

3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che la ditta lottizzante possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. La ditta lottizzante si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.



**ART. 23 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria resta a carico della ditta lottizzante fino all'atto con il quale sono trasferite le stesse aree al Comune.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 21, comma 4, con conseguente formale presa in carico delle stesse, nelle more dell'atto notarile di cessione delle stesse superfici al Comune, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dalla ditta lottizzante o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dalla ditta lottizzante; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 17, comma 7.

4. La rete di pubblica illuminazione può non essere attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 30% (trenta per cento) degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo, ferma restando l'avvenuta cessione al Comune delle opere di urbanizzazione e delle relative aree.

5. Fino alla cessione delle opere di urbanizzazione e delle

relative aree la ditta lottizzante deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, resta in capo alla ditta lottizzante ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

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

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo della Toscana, sede di Pisa.

2. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

#### **ART. 25 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

- ..... (.....) elaborati grafici comprensivi del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e delle aree da cedere gratuitamente al Comune;
- ..... relazione tecnica;
- ..... relazione geologica;
- ..... relazione idraulica;
- ..... relazione tecnica impianto di pubblica illuminazione;
- ..... computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazio-

ne;

- ..... norme di attuazione;
- ..... schema di convenzione urbanistica.

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la ditta lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione, fatta salva la tavola n.12 "Area da cedere alla PA" relativa alle aree da cedere al Comune, allegata al presente atto sotto la lettera "B".

#### **ART. 26 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della ditta lottizzante.

#### **ART. 27 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. La ditta lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. La ditta lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del regolamento urbanistico comunale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

4. Questo atto è esente dall'imposta ipotecaria, ai sensi dell'articolo 32, comma 2, del D.P.R. n. 601 del 1973, richiamato dall'articolo 20 della Legge n. 10 del 1977 (introdotto dall'articolo 1, comma 88 della Legge n. 205 del 2017).

**ART. 28 - TUTELA DELLA PRIVACY**

1. I costituiti tutti, acquisite le informazioni fornite da me notaio ai sensi del decreto legislativo n. 196 del 2003 e del Regolamento Europeo 2016/679 e consapevoli, in particolare, che il trattamento riguarderà anche i dati cosiddetti "sensibili" nonché i dati cosiddetti "personali", prestano il loro consenso per il trattamento dei dati necessari allo svolgimento delle operazioni indicate nell'informativa, per la trasmissione a tutti gli uffici competenti e la conservazione nei termini di legge. Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Di questo atto, in parte scritto di mio pugno ed in parte scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia su ..... fogli per ..... facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano; la sottoscrizione avviene alle ore .....

F.to ..... - ..... - ..... NOTAIO