



COMUNE DI BUTI  
(PROVINCIA DI PISA)



PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
AREA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA "Db"

## PIANO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE

ELABORATO:

# 18

OGGETTO:

SCHEMA DI CONVENZIONE

Data emissione: Giugno 2020

Il Richiedente:



SOC. CARENFIN s.r.l.

I Progettisti:



CATUREGLI & CO.  
competenze professionali associate

Via G. Galilei n.1/b, 56032 Cascine di Buti (PI)  
Tel.0587/725073 – e.mail: info@catureglico.it

Ing. Agnese Caturegli

Geom. Stefano Caturegli

## SCHEMA DI CONVENZIONE

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA (PIANO DI LOTTIZZAZIONE) DEL COMPARTO RICADENTE IN AREA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA “Db”, LOCALITA’ “LA TURA”, UBICATA NELL’UTOE 2 - CASCINE DI BUTI E LA CROCE.**

L’anno duemilaventi, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ ( \_\_/\_\_/\_\_\_\_ ), in Buti davanti a [notaio rogante/segretario generale] senza l’assistenza di testimoni avendovi le parti, d’accordo espressamente rinunziato, sono presenti:

- **Comune di Buti**, P.IVA \_\_\_\_\_, in persona \_\_\_\_\_, nato a ... domiciliato per la carica presso la sede dell’Ente, in ordine all’ordinanza sindacale n. ... e autorizzato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... , nel prosieguo indicato come “Comune”, da una parte, e
- **Carenfin S.r.l.** con sede legale in Cecina (LI), via Circonvallazione n. 29, iscritta presso la C.C.I.A.A. della Maremma e del Tirreno al n. 124023 R.E.A., C.F., P. IVA e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Livorno (LI) 00459530507, in persona del Sig. Buzzichelli Franco, nato a Pomarance (PI), il 28 Novembre 1939, quale legale rappresentante, munito dei necessari poteri, nel prosieguo indicata come “Lottizzante” o “Soggetto Attuatore” o “Proprietaria”.

## PREMESSO CHE

- Il Regolamento urbanistico vigente, per effetto della Variante Puntuale, approvata con delibera del Consiglio Comunale di Buti n. 44 del 16.10.2019, prevede un’area di trasformazione urbanistica classificata in zone commerciali e produttive di espansione “Db”, ubicata nell’UTOE 2 - Cascine di Buti e La Croce - e disciplinata dall’art. 42 delle N.T.A del R.U, la cui attuazione è subordinata alla approvazione di un Piano Attuativo di Iniziativa Privata;
- l’area sita nel Comune di Buti, loc. La Tura risulta di proprietà della Carenfin s.r.l. ed è identificata al Catasto Terreni dell’Agenzia del Territorio di Pisa nel Comune di Buti Foglio 19 particelle part.n.581, n.679, n.591, n.677, n.1137, n.590, n.589, n.588, n.1258, n.638, n.1279, n.1282, n.1285, n.1274, n.1140, n.50, n.1257, n.1273, n.1278,

n.1263, n.1270, n.1254, n.51, n.53, n.1152, n.631, n.368, n.1134, n.367, n.365, n.366, n.364, n.362, n.363, n.620, 1172, 623, n.371, n.360, n.1662, n.1669.

- in data 26/06/2020, prot. N.4288 è stata presentata su detta area da Carenfin s.r.l. istanza all'Amministrazione Comunale di Buti per l'approvazione di Piano Attuativo di Iniziativa Privata (piano di lottizzazione) ai sensi dell'art. 42 N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico;
- 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 la lottizzazione, 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;
- nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, si prevede una superficie territoriale di mq. 108.800,00 all'interno della quale sono individuate:
  - Un'area del comparto contraddistinta nella Tav. 3 allegata al Piano Attuativo con la lettera "A", dove sarà realizzato un immobile destinato a polo logistico e servizi (fino a mq 41.237,14 di superficie coperta) e un'area del comparto indicata con la lettera "B" dove sarà realizzato un immobile destinato ad attività commerciale/ristorazione/artigianale (fino a mq 4.726,51 di superficie coperta).
  - L'area complessiva a carattere produttivo è di mq 108.800,00 e le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale (mq. 18.211,14) con contestuale realizzazione di opere pubbliche per una superficie di mq. 18.211,14 (urbanizzazione primaria, viabilità di nuova previsione e di adeguamento della esistente, percorsi per la mobilità lenta, aree a parcheggio e a verde pubblico) che possono essere realizzate in misura non superiore al 50% nelle aree adiacenti all'intervento in oggetto, purché di proprietà dei lottizzanti.
- 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 \_\_\_\_\_ è stato adottato il Piano Attuativo di cui trattasi e lo schema della presente convenzione;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il Piano Attuativo di cui trattasi e lo schema della presente convenzione; (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 \_\_\_\_\_)

\*\*\* \*\* \*\*\*

#### TUTTO CIO' PREMESSO

La società Carenfin S.r.l., nella qualità di proprietaria dell'area contraddistinta al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Pisa nel Comune di Buti Foglio 19 particelle part.n.581, n.679, n.591, n.677, n.1137, n.590, n.589, n.588, n.1258, n.638, n.1279, n.1282, n.1285, n.1274, n.1140, n.50, n.1257, n.1273, n.1278, n.1263, n.1270, n.1254, n.51, n.53, n.1152, n.631, n.368, n.1134, n.367, n.365, n.366, n.364, n.362, n.363, n.620, 1172, 623, n.371, n.360, n.1662, n.1669, oggetto della presente convenzione, conviene e stipula con l'Amministrazione Comunale quanto segue:

Con le più ampie garanzie di diritto e di fatto per qualsiasi caso di evizione o molestia,

#### Art. 1- OGGETTO DELL'INTERVENTO

Costituisce oggetto della presente convenzione la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione relative all'intervento d'iniziativa privata della zona produttiva "Db" a Cascine di Buti, Loc-"La Tura", ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A del R.U. vigente.

La superficie territoriale complessiva dell'area pari a mq. 108.800,00, prevede un'area a carattere produttivo della superficie fondiaria di mq 91.570,63; l'area da destinare a viabilità e parcheggi pubblici non potrà essere inferiore al 10% della superficie territoriale, mentre l'area da destinare a verde pubblico non potrà essere inferiore al 5% della superficie territoriale. Ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A. il 50% della superficie destinata a standard urbanistici può essere reperita fuori dal perimetro del comparto urbanistico, purché di proprietà degli attuatori.

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 5.510,00 a verde pubblico attrezzato;
- superficie di mq 3.754,95 a viabilità pubblica, rotatoria, marciapiedi/pista ciclo-pedonale.

Le aree previste dal piano attuativo approvato per opere di urbanizzazione primaria da realizzare e cedere al Comune, esterne al comparto produttivo saranno le seguenti:

- superficie di mq.2.700,00 a parcheggio pubblico;
- superficie di mq.5.515,14 a verde pubblico;
- superficie di mq.731,05 a viabilità, marciapiedi/pista ciclo-pedonale;

Si prevede inoltre la realizzazione delle seguenti opere su aree di proprietà comunale per una superficie complessiva di mq.4.767,82, così suddivisa:

- Superficie di mq. 1.585,82 di strada ricadente sulla proprietà pubblica, a complemento della nuova strada sul lato ovest;
- Superficie di mq.1.540,00 a parcheggio pubblico;
- Superficie di mq.372,00 a percorsi pedonali;
- Superficie di mq.270,00 a marciapiede;
- Superficie di mq.1.000,00 a verde;

#### Art. 2- IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

L'attuazione del piano attuativo d'iniziativa privata su terreno sito nel Comune di Buti, Loc. "La Tura", Cascine di Buti e contraddistinto al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Pisa nel Comune di Buti Foglio 19 particelle part.n.581, n.679, n.591, n.677, n.1137, n.590, n.589, n.588, n.1258, n.638, n.1279, n.1282, n.1285, n.1274, n.1140, n.50, n.1257, n.1273, n.1278, n.1263, n.1270, n.1254, n.51, n.53, n.1152, n.631, n.368, n.1134, n.367, n.365, n.366, n.364, n.362, n.363, n.620, 1172, 623, n.371, n.360, n.1662, n.1669, di proprietà del soggetto attuatore, avverrà in conformità alle norme urbanistiche, alla presente convenzione, agli elaborati approvati ed allegati alla deliberazione di Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_

Gli impegni di seguito elencati fanno parte integrante della presente convenzione.

I proprietari o aventi causa si impegnano per loro e per i propri aventi causa a qualsiasi

titolo, a provvedere a propria cura e spese, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed al loro collegamento ed allacciamento alle opere di urbanizzazione e di erogazione, ed alla realizzazione di tutte le opere che si rendessero necessarie a seguito di eventuali prescrizioni in corso d'opera da parte degli enti erogatori dei servizi, nonché da parte dell'Amministrazione Comunale, che comunque non potranno eccedere più di quanto convenuto con il presente atto.

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

- viabilità e parcheggi comprensivi di pista ciclo-pedonale, di marciapiedi e tutti i raccordi necessari;
- impianto di illuminazione degli spazi pubblici o di uso pubblico;
- rete telefonica;
- rete di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione energia elettrica;
- segnalazione verticale e orizzontale;
- impianto di irrigazione delle aree a verde;
- rete di smaltimento acque meteoriche e regimazione delle acque superficiali con realizzazione di canali;
- 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.

Le stesse avranno un costo di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) così come desunto dal computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo.

Per la realizzazione di tali opere sarà rilasciato il relativo titolo abilitativo ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.e.i., previo parere degli Enti gestori ed erogatori dei servizi.

Le opere suddette dovranno essere realizzate in conformità alle modalità, dimensioni e caratteristiche costruttive indicativamente individuate nelle rispettive tavole grafiche facenti parte del P.A. e, comunque, a perfetta regola d'arte e nel rispetto di tutte le leggi, norme e regolamenti vigenti e secondo le prescrizioni degli enti erogatori e gestori dei servizi, in modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai

portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede.

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

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

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

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

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

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

integrazioni.

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

L'approvazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli uffici competenti, non solleva i Proprietari o aventi causa da ogni eventuale responsabilità che dovesse verificarsi nella fase di realizzazione delle opere. I Proprietari o aventi causa si obbligano a garantire, manlevare e tenere indenne il Comune di Buti da ogni pretesa, azione e molestia o altro che possa ad esso derivare da parte di terzi, in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione o comunque in dipendenza diretta dalla convenzione stessa.

Una volta concluse le opere, il Direttore dei Lavori dovrà redigere la relazione sul conto finale e le stesse saranno soggette a collaudo da far redigere, a spese dei Proprietari o aventi causa, da professionista abilitato entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione della relazione sul conto finale.

Il collaudo delle opere, in corso e definitivo, sarà redatto sulla scorta della contabilità dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori stessa secondo la normativa vigente in materia di Opere Pubbliche. L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione di cui sopra, rimarrà a carico del proprietario o avente causa fino alla loro consegna all'Amministrazione Comunale, ai sensi del successivo art. 5.

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

### Art. 3- DEFINIZIONE DELLE OPERE DA CEDERE

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

Il soggetto attuatore cederà gratuitamente all'Amministrazione Comunale le seguenti aree meglio individuate all'interno dell'elaborato n.03 del Piano attuativo approvato:

- superficie di mq.2.700,00 a parcheggio pubblico;
- superficie di mq.4.486,00 a viabilità pubblica, rotatoria, marciapiedi/pista ciclo-pedonale;
- superficie di mq .11.025,14 a verde pubblico;
- A completamento di quanto sopra enunciato, il soggetto attuatore si impegna a realizzare su proprietà pubblica, una superficie di mq. 1.585,82 di strada ricadente sulla proprietà pubblica, a complemento della nuova strada sul lato ovest, una superficie di mq.1.540,00 a parcheggio pubblico, una superficie di mq.372,00 a percorsi pedonali, una superficie di mq.270,00 a marciapiede ed infine una superficie di mq.1.000,00 a verde, il Comune si impegna a mettere a disposizione le relative aree per consentire la realizzazione delle opere di cui al presente capoverso.

La cessione delle aree e delle opere di cui sopra, quali risultano negli elaborati di progetto, verrà effettuata e formalizzata entro 60 (sessanta) giorni dall'esito positivo del collaudo finale (anche parziale e per stralci o lotti) delle opere.

Al momento della consegna delle opere eseguite al Comune di Buti sarà accertata la consistenza di esse ed il loro stato ed anche la necessità di effettuare tutti gli eventuali interventi di riparazione e sistemazione che si rendano necessari, fissando un termine massimo per la loro esecuzione non superiore a 180 giorni dalla data di inizio lavori. Scaduto tale termine, in caso d'inerzia parziale o totale, provvederà il Comune avvalendosi delle garanzie prestate per l'esecuzione delle medesime opere.

Qualora il Comune di Buti avesse necessità di immettersi nel possesso delle opere di urbanizzazione prima della cessione delle opere medesime, sarà necessario un verbale di presa in carico dalla cui sottoscrizione graveranno sul bene le relative servitù a favore dell'Amministrazione Comunale di Buti, sino alla stipula dell'atto di cessione.

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

Sono a carico del soggetto attuatore i costi presunti che potessero derivare da indagini

archeologiche ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nelle aree a destinazione pubblica nonché quelli derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi dello scavo. In tal caso dovrà essere adeguato il computo metrico e la relativa fideiussione.

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

La cessione delle aree di cui al presente articolo avverrà e sarà 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.

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

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

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

- |               |  |
|---------------|--|
| ELABORATO 01. | ESTRATTO CATASTALE E DEL R.U., PROPRIETA', PLANIMETRIA DEL COMPARTO, NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. |
| ELABORATO 02. | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.  |
| ELABORATO 03. | CALCOLO DELLE SUPERFICI, VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI, NORME DI ATTUAZIONE.                 |
| ELABORATO 04. | STATO ATTUALE - RILIEVO  |
| ELABORATO 05. | PLANIVOLUMETRICO E SEZIONI   |

ELABORATO 06.	SEZIONI TRASVERSALI
ELABORATO 07.	PLANIMETRIA – RACCORDI STRADALI E OPERE IDRAULICHE
ELABORATO 07/A.	PARTICOLARE ROTATORIA
ELABORATO 07/B.	PARTICOLARE RACCORDI STRADALI
ELABORATO 07/C.	PARERE POLIZIA MUNICIPALE
ELABORATO 08/A.	RELAZIONE IDRAULICA
ELABORATO 08/B.	PARTICOLARI OPERE IDRAULICHE
ELABORATO 08/C.	PARTICOLARI OPERE IDRAULICHE
ELABORATO 08/D.	PARERE DELIBERAZIONE CONSIGLIO REGIONALE
ELABORATO 08/E.	PLANIMETRIA ACQUE METEORICHE E ACQUE NERE
ELABORATO 09.	RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA'
ELABORATO 10.	PARERE ACQUE
ELABORATO 10/A.	PLANIMETRIA ADDUZIONE IDRICA
ELABORATO 11.	PARERE ENEL
ELABORATO 11/A.	PLANIMETRIA ENEL – ILLUMINAZIONE PUBBLICA
ELABORATO 11/B.	STUDIO ILLUMINOTECNICO
ELABORATO 12.	PARERE TELECOM
ELABORATO 12/A.	PLANIMETRIA GENERALE TELECOM
ELABORATO 13.	TIPOLOGIE EDILIZIE
ELABORATO 14.	PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO
ELABORATO 15.	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
ELABORATO 16.	COMPUTO METRICO
ELABORATO 17.	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO
ELABORATO 18.	SCHEMA DI CONVENZIONE

STUDIO IDRAULICO:

TAV I.01 - Sezioni invaso 1-4

TAV I.02 - Sezioni invaso 5-8

TAV I.03 - Sezioni Canale Sud 1-4

TAV I.04 - Sezioni Canale Sud 5-8

TAV I.05 - Sezioni Canale Sud 9-12

TAV I.06 - Sezioni 13A-B e Serezza

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione si potrà svolgere in due distinte fasi, di seguito descritte:

Prima Fase:

1. Rete fognaria bianca e nera con relative opere accessorie come da prescrizioni degli enti preposti;
2. Sottofondi delle opere stradali, dei parcheggi e dei marciapiedi;

Seconda Fase:

1. Rete idrica, predisposizioni e allacciamenti come da prescrizioni degli enti preposti;
2. Canalizzazione della pubblica illuminazione;
3. Canalizzazione energia elettrica e predisposizione allacciamenti;
4. Realizzazione rotatoria;
5. Marciapiedi completi del piano di calpestio, cordonati, zanelle e caditoie;
6. Pista ciclo/pedonale;
7. Sottofondo di asfalto (binder) con tappeto di usura;
8. Sistemazione generali aree a verde.
9. Impianto di illuminazione pubblica
10. Impianto irrigazione aree a verde;
11. Rete smaltimento acque meteoriche e canali;
12. Aree a verde;

Nella seconda fase dovranno essere effettuate tutte le opere per l'allacciamento ai sottoservizi a rete, realizzata la rotatoria e completate tutte le opere e i lavori mancanti non specificati precedentemente ma presenti nel computo metrico e/o resisi necessari. Resta inteso che il termine massimo per l'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione e per l'attuazione integrale degli obblighi previsti dalla presente convenzione è di 10 anni dalla stipula della stessa.

Il soggetto attuatore avrà facoltà di presentare, unitamente all'istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'istanza di Permesso di Costruire per la costruzione degli immobili privati. Il Permesso di Costruire per la costruzione degli immobili privati sarà rilasciato dopo l'attestazione di fine lavori relativa

alle opere di urbanizzazione elencate nella Prima Fase. L'istanza di Permesso di Costruire per la costruzione degli immobili privati potrà comunque essere valutata ed istruita dall'ufficio competente, al fine di verificare la fattibilità dell'intervento proposto. Le opere sopraindicate sono complessivamente di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a), d.lgs. 50/2016 e sono funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio previsto dal piano attuativo, ai sensi dell'art. 16, co. 2 *bis* del D.P.R. n. 380/2001 pertanto, l'esecuzione delle stesse avverrà in via diretta da parte del Lottizzante e non troverà applicazione il d.lgs. 50/2016, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36, co. 4, d.lgs. 50/2016 e dell'art. 16, co. 2 *bis* del D.P.R. n. 380/2001.

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

I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi competenti e una volta concluse le opere, il Direttore dei Lavori dovrà redigere la relazione sul conto finale e le stesse saranno soggette a collaudo da far effettuare, a spese dei Proprietari o aventi causa, da professionista abilitato entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione della relazione e dovrà essere approvato, previa verifica, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta del soggetto attuatore, dal Servizio Tecnico.

Il collaudo delle opere, in corso e definitivo, sarà redatto sulla scorta della contabilità dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori stessa secondo la normativa vigente in materia di Opere Pubbliche. L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione di cui sopra, rimarrà a carico dei proprietari o aventi causa fino alla data dell'approvazione del collaudo.

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

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

Sono a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi:

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

#### ART. 6 – TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazioni indicate nella presente convenzione, che avranno le caratteristiche tecniche descritte negli elaborati grafici, dovranno essere realizzate entro i termini indicati al precedente art 4.

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

I suddetti termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di cui all'art. 15 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380.

La presentazione dell'agibilità degli edifici previsti con il Piano Attuativo dovrà essere successiva all'attestazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione (con esclusione del tappeto di usura e delle sistemazioni a verde), alla certificazione del direttore lavori in merito alla realizzazione a regola d'arte e al collaudo delle stesse.

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

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

- all'attestazione di fine lavori relativa alle opere di urbanizzazione elencate nella Prima Fase;
- al rispetto delle norme previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del

- presente piano attuativo e del Regolamento Edilizio Unitario;
- al versamento della quota di contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione di cui al successivo articolo.

#### ART. 8 – ONERI DA CORRISPONDERE AL COMUNE

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

Il pagamento della quota di contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria non è dovuto per il rilascio e/o l'ottenimento dei titoli ad edificare gli immobili privati, in quanto il relativo onere deve ritenersi soddisfatto con la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

La quota di contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria potrà essere scomputata per un ammontare pari al \_\_\_% e la rimanente quota verrà corrisposta a seguito del rilascio dei singoli titoli edilizi, con le modalità e le garanzie di legge.

In considerazione delle tipologie di attività che saranno svolte, il contributo commisurato al costo di costruzione non è dovuto per la realizzazione dell'immobile destinato a polo logistico e servizi, che sarà costruito sull'area contraddistinta con la lettera "A" negli elaborati allegati al Piano Attuativo.

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

#### ART. 9 – MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Al soggetto attuatore e ai suoi aventi causa farà carico ogni onere e spesa per il mantenimento dell'efficienza e per la manutenzione delle opere e degli impianti relativi all'urbanizzazione e alle altre opere realizzate come descritto nella presente Convenzione, fino all'avvenuta cessione al Comune delle stesse e delle relative aree. La verifica della mancata o imperfetta manutenzione delle opere realizzate ovvero della

loro non efficienza sono condizioni per l'attivazione, totale o parziale, della garanzia prestata.

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

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

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

Lo svincolo della garanzia fideiussoria potrà avvenire su disposizione del Responsabile del Procedimento solo dopo che sarà dimostrato, attraverso il collaudo, l'esatto adempimento delle opere di urbanizzazione e quindi la fideiussione dovrà ritenersi prestata per 10 anni di validità della presente convenzione con tacito rinnovo fino all'accertamento della regolare esecuzione delle opere.

Lo svincolo delle garanzie fideiussorie potrà avvenire su Disposizione del Responsabile del Procedimento, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno

l'80% delle opere di urbanizzazione convenzionate.

Permane comunque la Responsabilità decennale nelle ipotesi previste dall'art. 1669 del Codice Civile.

Dovrà, inoltre, essere stipulata nuova fideiussione che garantisca le opere di urbanizzazione realizzate per eventuali vizi riscontrate nei due anni in cui il collaudo rimane provvisorio.

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

#### ART. 11 – SANZIONI E PENALI

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

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti – in tal caso la fidejussione sarà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario della Regione Toscana;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate – in tal caso la fidejussione sarà escussa, a seguito d'inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

#### ART. 12 – ONERI RELATIVI ALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE

Tutte le spese di stipula, di registro e consequenziali, relative alla presente Convenzione saranno a carico del soggetto attuatore. Anche le spese per la dimostrazione dell'effettiva proprietà e disponibilità delle aree da cedere, per i relativi frazionamenti e certificazioni catastali, e per quant'altro occorra per la stipula sia della convenzione che degli atti di cessione al Comune delle aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria saranno a carico dei Lottizzanti.

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

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

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

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

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

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

#### ART. 14 – VALIDITA'

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

#### ART. 15 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

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

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

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