
MODIFICA ALLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 15 APRILE 2011 REP. 60619
RACC. 17073 AI ROGITI DEL NOTAIO FRANCESCO STEIDL AVENTE AD OGGETTO:

CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI PELAGO, EDILCIESSE SRL E
I SIG.RI VANNINI PAOLO, VANNINI CARLO, ZAMPOLI STEFANIA
PER LA LOTTIZZAZIONE DI TERRENO A SCOPO RESIDENZIALE
AMBITO 5.1 – PATERNO - VIA TOGLIATTI
AI SENSI DELL'ART. 28 L. 1150/1942 E ART. 115 L.R. 65/2014

Repubblica italiana

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in
Pontassieve, Via Tanzini 30.

Davanti a me Dott. _____, Notaio in Firenze, iscritto al Collegio dei Distretti
Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, sono comparsi i Signori:

- _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Pelago (Firenze),
presso la sede municipale, per il "Comune di Pelago", con sede in Pelago (FI), via Ponte Vacchio
n.1, codice fiscale n. 01369050487, che legalmente rappresenta nella sua qualità di Responsabile
del Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica, in esecuzione del provvedimento del
Sindaco n. ___ del _____ ;

- **Edilciesse srl** con sede in _____ via _____ codice fiscale _____ partita iva _____, in
persona di _____

- **Vannini Paolo** nato a _____ il _____ e residente in _____ via _____,

- **Vannini Carlo** nato a _____ il _____ e residente in _____ via _____,

- **Zampoli Stefania** nata a _____ il _____ e residente in _____ via _____,

Comparenti della cui identità personale, qualità e poteri di firma, io Notaio sono personalmente
certo.

Detti comparenti intervengono ed agiscono:

- a) il Comune di Pelago quale ente territoriale, di seguito denominato "Comune";
- b) la società Edilciesse srl e i sig.ri Vannini Paolo, Vannini Carlo, Zampoli Stefania quali
proprietari della totalità dei beni immobiliari ricadenti all'interno dell'ambito "5.1 – Paterno -
via Togliatti" di Regolamento Urbanistico, di seguito denominati "Lottizzante";

PREMESSO:

1. che con deliberazioni consiliari n. 14 del 24 marzo 1999 e n. 37 del 25 maggio 2000 sono stati
approvati rispettivamente il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico del Comune di
Pelago;
2. che con deliberazione n. 67 del 26 novembre 2007 veniva approvato il Nuovo Regolamento
Urbanistico;
3. che in conformità al citato Regolamento Urbanistico l'edificazione delle aree poste nel Comune
di Pelago frazione Paterno località La Rimessa comprese nell'ambito di intervento unitario
"scheda 5.1 - Paterno – via Togliatti" è subordinata all'approvazione di Piano Urbanistico
Esecutivo (PUE) convenzionato;
4. che il suddetto PUE per la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e relative opere
di urbanizzazione è stato adottato con deliberazione C.C. n. 20 del 09.04.2009 con

l'approvazione del relativo schema di convenzione ed è stato definitivamente approvato con deliberazione C.C. n. 63 del 30.09.2009 (Burt 11.11.2009);

5. che in data 15.04.2011 è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica Rep. 60619 Racc.17023 ai rogiti del notaio Francesco Steidl tra il Comune di Pelago, la Prothec Immobiliare srl e sig.ri Vannini Paolo, Vannini Carlo, Zampoli Stefania;
6. che in data 28/06/2011 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 173 relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione 1° stralcio;
7. che in data 29/06/2012 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 196 relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione 2° stralcio;
8. che a seguito di alcune vicissitudine economiche della Prothec Immobiliare srl l'attuazione del PUE è rimasta sospesa;
9. che in data _____ la Edilciesse srl acquisisce in proprietà i beni immobiliari della Prothec Immobiliare srl con atto Rep. ____ Racc. ____ ai rogiti del notaio _____;
10. che Lottizzante, come sopra costituito, è proprietario di tutti i beni immobiliari costituenti l'ambito di intervento unitario "scheda 5.1 - Paterno – via Togliatti" di Ruc e che in data 20 gennaio 2023 protocollo 892 (Pratica Edilizia n. 2023/17) e successive modifiche e integrazioni ha presentato la proposta di variante al PUE nonché la modifica della suddetta convenzione urbanistica;
11. che l'ambito di PUE è ubicato nella frazione di Paterno tra la via Togliatti e via Lo Stradone e viene rappresentato con contorno di **colore rosso** nella planimetria catastale allegata alla presente **sotto lettera "A"** e più precisamente:
 - **Edilciesse srl** è proprietaria del terreno contraddistinto catastalmente al foglio di mappa 46 dalle particelle 345, 349, 350, 352, 353, 355, 356, 357, 364, 366, 371, 373, 374, 375, 376, 377, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 454, 456, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476;
 - i signori **Vannini Paolo** comproprietario per 2/4, **Vannini Carlo** comproprietario per 1/4, **Zampoli Stefania** comproprietaria per 1/4 del terreno contraddistinto catastalmente al foglio di mappa 46 dalle particelle 378, 406, 453, 455, 457;per una superficie complessiva di mq 18.256,62
12. che con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ è stata adottata la variante al PUE richiesta dal Lottizzante nonché approvato il presente nuovo schema di convenzione;
13. che con deliberazione n. ____ del _____ la variante al PUE è stata definitivamente approvata e che in data _____ con la pubblicazione sul BURT dell'avviso di definitiva approvazione è divenuta efficace;
14. che con determinazione del Responsabile del Servizio n. ____ del _____ è stata approvata la variante al progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione di cui ai Permesso di Costruire n. 173/2011 e n. 196/2012;

Tutto ciò premesso e confermato, ed assunte le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola, in variante ed a integrale sostituzione dell'esistente convenzione 60619 Racc. 170236 del 15.04.2011 i rapporti tra il Comune ed il Lottizzante per la realizzazione

degli interventi previsti dalla variante al PUE relativa all'ambito di intervento unitario "scheda 5.1 - Paterno – via Togliatti" di Ruc.

Per tale intervento sono da ritenersi superati tutti gli impegni e previsioni contenuti nella convenzione Rep. 60619 Racc.17023 ai rogiti del notaio Francesco Steidl stipulata in data 15.04.2011 registrato all'Agenzia delle Entrate ufficio di Firenze 1 il 27.04.2011 al n. 9007 serie 1T.

ARTICOLO 2 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DELLA VARIANTE AL PUE

2.1 Le opere di urbanizzazione da realizzare, individuate negli elaborati tecnici di variante al PUE allegati alla deliberazione di adozione del piano stesso, risultano:

Opere di urbanizzazione primaria

- strada carrabile, marciapiede, parcheggi e verde pubblico,
- reti impiantistiche

Opere di urbanizzazione secondaria

- impianto sportivo di quartiere (campetto polivalente)

Le suddette opere sono meglio dettagliate negli elaborati tecnici del progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato con determinazione del Responsabile del Servizio n. ____ del _____, al quale integralmente ci si riporta.

2.2 Il Lottizzante si impegna, a propria cura e spese, alla progettazione esecutiva, alla direzione lavori, alla realizzazione a regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente comma, in conformità al suddetto progetto di fattibilità tecnica ed economica o ad eventuali varianti presentate dal Lottizzante e approvate dal Comune, purché di importo uguale o superiore a quello previsto dalla presente convenzione e comunque conformi alla variante al PUE.

2.3 Il Lottizzante si impegna a sostenere qualsiasi spesa correlata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fatta eccezione per i pagamenti al Comune di spese relative all'utilizzo del suolo pubblico (escluso l'area di cantiere intesa come stoccaggio, deposito e organizzazione del lavoro).

2.4 Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, definito dai successivi commi, viene ammesso a scomputo dei rispettivi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art.191 comma 11 L.R.65/2014, ed è comprensivo di ogni e qualsiasi onere senza possibilità di revisione dei prezzi indicati nel computo metrico estimativo.

2.5 Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, ammontante a € _____, è corrispondente all'importo risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato con determinazione del Responsabile del Servizio ____ del _____ (stima preliminare: € 635.082,96).

2.6 Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria, ammontante a € _____, è corrispondente all'importo risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato con determinazione del Responsabile del Servizio ____ del _____ (stima preliminare: € 77.818,86).

2.7 Le parti convengono che gli importi stimati per le opere di urbanizzazione citati nella presente convenzione potranno essere aggiornati in ragione della conclusione dell'iter istruttorio e del recepimento delle eventuali indicazioni contenute nei pareri degli enti esterni di competenza.

2.8 L'importo dello scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria è fisso ed invariabile. In particolare, ogni eventuale costo integrativo derivante e/o connesso all'attuazione di eventuali prescrizioni dettate da parte degli Enti competenti nella fase di valutazione dei progetti di fattibilità tecnica ed economica relativi alle dette opere di urbanizzazione a scomputo, verrà sostenuto dal Lottizzante, senza nulla pretendere dal Comune a compensazione e/o ulteriore scomputo.

- 2.9** Rimangono inoltre a carico del Lottizzante le eventuali spese di bonifica ambientale, messa in sicurezza idraulica e quanto altro, se in quanto necessario, sui terreni interessati dagli interventi.

ARTICOLO 3

RILASCIO PERMESSI DI COSTRUIRE E TEMPI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 3.1** Il Comune, subordinatamente alla sottoscrizione della presente convenzione, alla presentazione della relativa istanza completa del progetto di fattibilità tecnica ed economica e all'acquisizione di ogni eventuale atto di assenso comunque denominato, si impegna a rilasciare il permesso di costruire per quanto riguarda il progetto di variante delle opere di urbanizzazione (di seguito anche solo "Permesso di Costruire"), entro e non oltre i termini stabiliti dall'art. 142 L.R. 65/2014.
- 3.2** Il Permesso di Costruire dovrà essere rilasciato in data anteriore ai permessi di costruire degli edifici e le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite prima o contestualmente alla costruzione degli edifici. In ogni caso le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate prima della presentazione della certificazione di abitabilità ex art. 149 L.R. 65/2014 dei nuovi edifici
- 3.3** Entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire di cui sopra, dovranno iniziare le opere di urbanizzazione, previa comunicazione al Comune che accerterà attraverso un sopralluogo dell'Ufficio Tecnico.
- 3.4** Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate entro tre anni dalla data di inizio lavori. Il Comune, su motivata richiesta del Lottizzante, può concedere proroghe ai tempi sopra indicati, coerentemente con quanto disposto dalle norme legislative e regolamentari.
- 3.5** E' facoltà del Lottizzante realizzare le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 2 in due stralci funzionali, come di seguito individuati nella planimetria allegata al presente atto **sotto la lettera "B"**:
- con velatura di colore "blu" le opere relative allo "stralcio 1", quali: strada carrabile, marciapiedi, reti impiantistiche, parcheggio posto a valle, verde pubblico e campo polivalente;
 - con velatura di colore "verde" le opere relative allo "stralcio 2", quali: parcheggi posti a monte e camminamento pedonale.
- 3.6** Nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano suddivise e realizzate in più stralci funzionali le attestazioni asseverate di agibilità parziale delle singole unità immobiliari, di cui all'art. 150 comma 1 lett. b) della L.R. Toscana 65/2014, saranno subordinate al completamento delle seguenti opere:
- l'attestazione relativa alle singole unità immobiliari degli edifici "4" e "3" è subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione dello "stralcio 1", evidenziate con colore "blu" nella planimetria allegata al presente atto lettera "B" come descritta al precedente comma,
 - l'attestazione relativa alle singole unità immobiliari degli edifici "1" e "2" è subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione dello "stralcio 2", evidenziate con colore "verde" nella planimetria allegata al presente atto lettera "B" come descritta al precedente comma.

ARTICOLO 4

PARERI DI FATTIBILITA' ENTI COINVOLTI, GESTORI DI SERVIZI E FORNITURE DI ENERGIA

Il Lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese eventuali opere, o a versare eventuali contributi, ove previsti dalla legislazione vigente, ritenuti necessari dagli enti coinvolti, gestori di servizi e forniture di energie (Toscana Energia, AER, Enel) e servizi (Telefonia e Pubblicaacqua) e riportati nei relativi nulla-osta da acquisire prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 5

CANTIERIZZAZIONE

- 5.1** Il Lottizzante dovrà produrre, prima dell'inizio dei lavori, una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti prodotti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti (attivi e/o passivi) con riferimento a:
- inquinamento acustico;
 - inquinamento da vibrazioni;
 - inquinamento atmosferico (con particolare riferimento alla diffusione di polveri).
- 5.2** Lo studio dovrà riguardare sia l'organizzazione interna del cantiere che la viabilità di servizio, riferendosi pertanto agli impatti prodotti dalle lavorazioni e dall'uso di mezzi d'opera nei confronti dell'ambiente circostante.
- 5.3** Si dovranno eventualmente adottare in proposito specifici interventi "attivi" (finalizzati alla mitigazione delle emissioni alla fonte) e/o "passivi", atti alla mitigazione dell'impatto acustico ed atmosferico ai ricettori individuati come sensibili.
- 5.4** In fase di cantierizzazione le imprese esecutrici dovranno comunque garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico e di inquinamento atmosferico.
- 5.5** Per quanto concerne l'impatto acustico, qualora si preveda il superamento dei limiti previsti dalle normative vigenti, il Lottizzante dovrà inoltrare al Comune, prima dell'inizio dei lavori e secondo le modalità prescritte dal Regolamento Comunale di Attuazione del Piano di Classificazione Acustica, regolare istanza di deroga temporanea.
- 5.6** Il Lottizzante si impegna, per sé e per i loro aventi causa, a sostenere i costi delle opere di riparazione ai tratti di strada pubblica frontali al cantiere nell'eventualità in cui il passaggio dei mezzi necessari per l'attuazione della lottizzazione dovesse arrecarvi dei danni. In caso di inadempimento il Comune procederà all'escussione della garanzia di cui all'art. 6 e potrà agire in via giudiziale per ottenere il rimborso degli eventuali danni eccedenti la garanzia finanziaria costituita.
- 5.7** Prima dell'inizio dei lavori oggetto dei permessi di costruire il Lottizzante, unitamente ai tecnici degli Uffici comunali, provvederà a redigere un testimoniale sullo stato dei tratti di strade pubbliche frontali al cantiere.
- 5.8** Il Lottizzante assume ogni responsabilità in ordine a danni di qualsiasi natura, diretti od indiretti, causati a terzi, anche dipendenti o incaricati del Comune, o a cose, da propri dipendenti o da propri mezzi ed attrezzature o da quelli delle ditte incaricate dell'attuazione dell'intervento dallo stesso Lottizzante, durante tutta la durata dell'esecuzione dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione e fino al collaudo e presa in consegna delle opere. All'uopo il Lottizzante si impegna a stipulare apposita polizza RC generale con massimale adeguato, che preveda una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi e a cose sino alla data di cessione delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che verrà depositata in copia presso il Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire.
- 5.9** Il Lottizzante è inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché di ogni altra prescrizione in materia di sicurezza contro gli incendi e di sicurezza nei cantieri per tutta la durata delle opere. Dovranno altresì essere rispettate tutte le norme in materia di rispetto ambientale atte a ridurre i fattori di nocività e disturbo della collettività, oltre che eventuali danni ed infortuni nei cantieri.

ARTICOLO 6

GARANZIA FINANZIARIA

- 6.1** A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi tutti assunti con la presente convenzione (segnatamente: esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, della cessione gratuita delle stesse e delle aree sulle quali insistono, nonché riparazione di eventuali danni alla viabilità pubblica), il Lottizzante è tenuto a presentare, prima del rilascio del Permesso di Costruire, idonea garanzia fideiussoria a favore del Comune, rilasciata da primario istituto di credito o primaria società assicurativa per l'importo

di € _____ pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art.2 della presente convenzione, così come risultanti dal computo metrico estimativo allegato al progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato con determinazione del Responsabile del Servizio n. ___ del _____ ed incrementato di 1/3 (un terzo) ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Edilizio comunale.

- 6.2 La suddetta garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e con esclusione dell'applicazione, nel caso di specie, dell'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. La fideiussione di cui è questione è pertanto operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o di messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
- 6.3 L'ammontare della garanzia fideiussoria ha, in questa fase, valore provvisorio individuato sulla scorta del costo stimato dei lavori per le opere di urbanizzazione da realizzarsi a carico del Lottizzante. Qualora, in dipendenza dall'andamento dei costi di costruzione, gli importi previsti non garantiscano l'esecuzione delle opere, al cui costo stimato è riferita la fideiussione, il Comune potrà chiedere una integrazione per il valore corrispondente all'eventuale maggior valore delle stesse.
- 6.4 La garanzia fideiussoria avrà validità per tutto il periodo della convenzione e non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione realizzate.
- 6.5 La garanzia finanziaria tuttavia, su richiesta del Lottizzante, potrà essere svincolata parzialmente, in quota percentuale e proporzionale alle opere di urbanizzazione già eseguite sulla base di idonei stati d'avanzamento dei lavori, previa certificazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, e dovrà essere svincolata completamente solo successivamente all'approvazione del collaudo finale definitivo, alla verifica sulle condizioni della viabilità pubblica esistente di cui all'art. 5.7 e ricevute in proprietà tutte le aree e le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione. A tal fine la garanzia da presentare dovrà riportare la clausola che non potrà essere svincolata senza nulla-osta scritto da parte del Comune. Nel caso in cui il Comune ometta di rendere il proprio nulla osta, nel rispetto dei tempi di cui agli artt. 9.1 e 10.3, la polizza fideiussoria verrà comunque automaticamente svincolata, a prima e semplice richiesta del Lottizzante, trascorsi centottanta giorni dal collaudo finale definitivo.
- 6.6 Le garanzie prestate dal Lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Articolo 7

MANUTENZIONE DELLE OPERE

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate e delle aree sulle quali insistono, ancorché il Comune ne sia già stato immesso nel possesso, è a completo carico del Lottizzante sino alla formale cessione delle aree al Comune ai sensi del successivo art. 10, salva l'ipotesi di opere realizzate su aree già di proprietà comunale nel quale caso l'obbligo di manutenzione a carico dei soggetti attuatori cessa all'esito del positivo collaudo.

Per quanto attiene gli spazi a verde, la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria permarrà a carico del Lottizzante per un ulteriore anno dal citato collaudo al fine di verificare il corretto attecchimento dell'impianto vegetazionale.

Articolo 8

VIGILANZA E COLLAUDO IN CORSO D'OPERA

Il Comune vigilerà sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per assicurarne la corrispondenza al progetto allegato al Permesso di Costruire. A tal fine il Comune procederà al collaudo in corso d'opera avvalendosi dei tecnici degli Uffici comunali o di liberi professionisti. L'importo del compenso spettante all'organo di collaudo in corso d'opera, sarà determinato contestualmente al provvedimento di individuazione dell'organo di collaudo stesso e sarà posto a carico del Lottizzante.

Articolo 9

COLLAUDO DELLE OPERE

- 9.1** Il Comune, su richiesta del Lottizzante sottoporrà a collaudo tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche attraverso idonei stati di avanzamento. Non prima di sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori e non oltre centottanta giorni dalla medesima sarà prodotto il collaudo finale che avrà carattere provvisorio e assumerà carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine il collaudo assumerà carattere definitivo ancorché non sia intervenuto uno specifico atto formale.
- 9.2** A tale scopo il Comune si avvarrà dei propri Uffici comunali, ove siano presenti le necessarie competenze professionali, o, in caso di impossibilità ad adempiere direttamente, di liberi professionisti abilitati di propria fiducia appositamente incaricati, che svolgeranno la loro attività nel rispetto dell'art. 102 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 "Codice Appalti" e s.m.i. L'importo del compenso spettante all'organo di collaudo sarà determinato sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione, con riferimento ai tariffari professionali di cui al D.M. 17/06/2016 e s.m.i., e dovrà essere versato dal Lottizzante a seguito di semplice richiesta del Comune. Il Lottizzante si impegna a corrispondere detto importo entro trenta giorni dalla richiesta del Comune, richiesta che potrà avvenire a partire dalla data di inizio lavori riguardanti le opere di urbanizzazione.
- 9.3** L'organo di collaudo sottopone le risultanze degli stati di avanzamento lavori e del collaudo finale all'esame del Comune che dovrà procedere, mediante determinazione dirigenziale, alla sua approvazione entro trenta giorni dall'emissione del collaudo stesso, salvo quanto stabilito dal successivo comma.
- 9.4** Il Lottizzante si impegna, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 sopra citato e s.m.i., assumendo a totale proprio carico le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo la risultanza del collaudo o delle verifiche effettuate, entro il termine stabilito dall'organo di collaudo. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del Lottizzante, il Comune, previa diffida scritta da trasmettere al Lottizzante, provvederà d'ufficio con spese a proprio carico, anche escutendo le garanzie finanziarie di cui al precedente art. 6.
- 9.5** Il Comune si riserva la facoltà di procedere all'approvazione di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione per comparti funzionali e funzionanti e potrà richiedere al Lottizzante il pagamento del costo delle opere relative a detti collaudi. Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti.
- 9.6** La presa in consegna da parte del Comune delle opere e delle relative aree, fatte salve quelle già prese in carico con il verbale di cui al precedente comma, avverrà contestualmente all'approvazione del collaudo finale provvisorio senza necessità di redigere alcun verbale.
- 9.7** La presa in carico di cui ai commi precedenti, non comporta il trasferimento al Comune dell'onere della gestione e manutenzione delle opere e delle relative aree, che rimane in carico al Lottizzante sino alla formale cessione delle aree al Comune e comunque secondo quanto già previsto all'art.7 del presente atto. La presa in carico diventerà definitiva con il passaggio di proprietà delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 10, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art. 1669 Cod. Civ.) e ferma, ad ogni modo, la responsabilità del Lottizzante per eventuali difetti o difformità di esecuzione, anche occulti.
- 9.8** Il Lottizzante si impegna a presentare all'organo di collaudo, prima dell'approvazione dei collaudi anche parziali, certificazioni e planimetrie as-built delle opere di urbanizzazione, contenenti l'indicazione delle reti tecnologiche e la sistemazione finale del verde pubblico, su supporto informatico (file formato dwg o dxf).
- 9.9** Il Lottizzante si impegna a presentare all'Ufficio Servizi Demografici del Comune, unitamente alla richiesta di approvazione del collaudo finale provvisorio di cui al presente articolo, una planimetria con tutti gli accessi su strada (carrabili e pedonali), ai fini dell'attribuzione dei rispettivi numeri civici.

Articolo 10

CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE RELATIVE AREE

- 10.1** Il Lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione e le relative aree individuate con velatura di **colore verde** nella planimetria allegata alla presente **sotto lettera "C"**, meglio identificate al Catasto Terreni del Comune di Pelago nel foglio di mappa 46 porzione particelle 349, 350, 352, 353, 366, 376, 380, 384, 385, 386, 387, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 398, 399, 403, 404, 442, 448, 449, 451, 454, 456, 464, 472, 474, ammontanti a complessivi mq. 5.347,89 o quanto risulterà dal frazionamento catastale che verrà allegato al contratto di cessione.
- 10.2** Il Lottizzante si impegna a redigere a propria cura e spese tutti i documenti necessari per effettuare la cessione, compresi i frazionamenti e gli aggiornamenti catastali necessari, le spese di registrazione e trascrizione degli atti.
- 10.3** Al momento della cessione il Lottizzante, dovrà garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive, da oneri e gravami, e vincoli pregiudiziali di ogni specie, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge. L'atto di cessione dovrà essere stipulato, successivamente al collaudo finale definitivo, entro trenta giorni dalla richiesta di una delle parti e comunque entro novanta giorni dalla data in cui il certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione viene approvato, espressamente o tacitamente, ai sensi di legge. La cessione verrà effettuata con rinuncia espressa del Lottizzante, al diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari.

Articolo 11

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 2, il Lottizzante beneficerà dello scomputo del contributo degli oneri di urbanizzazione secondaria fino al raggiungimento del valore delle opere stesse, coerentemente a quanto disposto dagli artt. 2.6 e 2.8. Il Lottizzante si impegna, all'atto del rilascio del permesso di costruire degli edifici, a versare al Comune la somma spettante fino alla concorrenza dell'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

ARTICOLO 12

INADEMPIMENTO

Il Lottizzante si impegna a farsi carico di tutti i danni che dovessero essere arrecati al Comune in caso di inadempimento anche parziale degli impegni previsti dalla presente convenzione.

Nel caso d'inadempimento da parte del Lottizzante, il Comune, previa messa in mora con assegnazione di un termine ad adempiere di tre mesi, avrà la facoltà, persistendo l'inadempimento, di sostituirsi al Lottizzante, procedendo d'ufficio, in danno del Lottizzante, alla realizzazione e/o il completamento delle stesse.

In tali casi il Comune procederà ad escutere le fideiussioni di cui all'art. 6 per il recupero dei costi sostenuti senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del Lottizzante.

Rimane in ogni caso salvo il diritto del Comune di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia come sopra costituita e per il ristoro dei danni da inadempimento.

ARTICOLO 13

OBBLIGO GENERALE e TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI CONVENZIONE

Il Lottizzante si obbliga, per sé e per i propri successori e/o aventi causa, a realizzare il Piano medesimo nel pieno rispetto della convenzione e degli allegati che ne sono parte integrante; il presente atto è da considerarsi pertanto vincolante per il Lottizzante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi e certificativi da parte del Comune.

Previo consenso del Comune è ammesso il subentro di terzi, in luogo del Lottizzante, quale soggetto firmatario della presente convenzione, in parte o in tutti gli obblighi previsti dalla convenzione medesima.

In caso di alienazione e/o comunque di trasferimento, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal 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.

In ogni caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Lottizzante, non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Gli aventi causa del Lottizzante, a qualunque titolo, dovranno entro sei mesi dal trasferimento rendere edotti il Comune indicando il proprio domicilio. Qualora il trapasso di proprietà avvenga "inter vivos", tale obbligo spetta anche all'alienante.

ARTICOLO 14

RINUNZIA ALLA IPOTECA LEGALE

Il Comune autorizza la trascrizione della presente convenzione nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con l'esonero del Funzionario competente dell'Agenzia delle Entrate di Firenze da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 15

CLAUSOLA DI RINVIO E CONTROVERSIE

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed alle disposizioni comunali vigenti in materia.

Eventuali vertenze che dovessero insorgere tra le parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione esecuzione e risoluzione del presente atto, ivi comprese eventuali ragioni di danno, nessuna quindi esclusa od eccettuata, saranno rimesse all'autorità giudiziaria competente per materia e territorio.

ARTICOLO 16

SPESE

Sono a carico del Lottizzante, che se le assume, tutte le spese inerenti, conseguenti e dipendenti dalla sottoscrizione della presente convenzione, comprese quelle di frazionamento, tecniche e notarili, inerenti alle cessioni gratuite al Comune delle opere e delle aree previste dalla presente convenzione, nonché le spese di registrazione e trascrizione della medesima.

ART. 17

DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del GDPR 679/2016, i componenti autorizzano me ufficiale rogante al trattamento dei loro dati personali, il cui conferimento sia necessario per l'esecuzione del presente contratto nonché per adempiere ad eventuali obblighi previsti da leggi, regolamenti e/o ordini di pubbliche autorità e dichiarano di essere informati sull'utilizzo degli stessi.

Letto, approvato e sottoscritto.