

Allegato n. ____

alla Deliberazione G.C. n. ____ del ____ di adozione _____

COMUNE DI PIETRASANTA
Provincia di Lucca

SCHEMA DI CONVENZIONE

**PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO SCHEDA NORMA TU_T21A – VIA DEL SALE**

ART. 107 L. R. 65/2014

**REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI PIETRASANTA
PROVINCIA DI LUCCA**

REPERTORIO N. ____
RACCOLTA N. ____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila ____ il giorno ____ del mese di ____ alle ore ____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor ____, notaio in ____, sono comparsi personalmente:

il Dott./Arch./Ing. _____, nato a _____ il _____ in qualità di dirigente del _____ pro tempore del Comune di Pietrasanta (LU), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. ____ in data _____

(oppure)

con atto del Sindaco n. ____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

i Signori:

nata a _____ il ____ / ____ / ____, residente in _____ n. ____ C.F. _____, in seguito denominato "Proponente", della cui identità io sono certo, il quale, avendone i requisiti di legge, rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto;

nata a _____ il ____ / ____ / ____, residente in _____ via _____ n. ____ C.F. _____, in seguito denominato "Proponente", della cui identità io sono certo, il quale, avendone i requisiti di legge, rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto;

nato a Pietrasanta il ____ / ____ / ____ residente in _____ via _____ n. ____ C.F. _____ in seguito denominato "Proponente", della cui identità io sono certo, il quale, avendone i requisiti di legge, rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto;

Premesso che:

il Proponente ha la proprietà del terreno posto in Pietrasanta (LU), Via del Sale snc su cui insiste il perimetro del comparto relativo all'intervento di cui alla scheda norma TU_t21a;

- a) tale terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta (LU), al foglio _____, particella _____, con superficie catastale complessiva di mq. _____;
- b) tale proprietà è pervenuta al Proponente con Successione di _____ aperta il 06/01/2017, registrata a Viareggio il 18/12/2017 e compravendita ai rogiti del notaio Agata Capo del 30/01/2025, repertorio n. 14724, trascritto a Pisa il 10/02/2025 al n. 1707.1.
- c) il Proponente dà atto che la superficie occupata dal Piano relativamente alle seguenti particelle....del foglio....è di sua proprietà; mentre le seguenti porzioni di particelle... del foglio... sono di proprietà di soggetti privati non attuatori ma tali porzioni fanno parte di una strada dichiarata di uso pubblico con delibera n. 12 del 1988 dal consiglio comunale.
- d) l'area sopra individuata è posta nel vigente Piano Operativo (P.O.) del Comune di Pietrasanta (LU), all'interno dell' UTOE n. 2B "la città della costa" e classificata come zona urbanizzata" Parti del territorio a prevalente carattere residenziale soggette a Intervento Convenzionato (P.U.C/P.A.C.)", in

- particolare scheda d'ambito n. TU_t21a;
- e) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera d), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «Piano attuativo Tu-t21a»;
 - f) quanto dichiarato ai precedenti punti c) d) ed e) costituisce a tutti gli effetti, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 commi 2 e 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380
 - g) sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
 - h) il proponente ha presentato la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____, per la realizzazione delle seguenti opere: _____;
 - i) il piano attuativo risulta conforme al Piano operativo vigente
 - j) l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni del Piano Operativo relative all'area di cui si tratta, con il Piano Attuativo proposto dal Proponente; con la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva in data _____ veniva adottato il piano attuativo;
 - k) il Piano attuativo denominato “_____” adottato con deliberazione C.C. n. _____ del _____, pubblicata sul BURT n. _____ del _____, ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di Consiglio comunale n. _____ del _____, *(nel caso di presentazione di osservazioni)* pubblicata sul BURT n. _____ del _____) *(nel caso di mancata presentazione di osservazioni)* con la pubblicazione sul BURT n. _____ del _____ dell'avviso ai fini della sua efficacia dando atto che non sono pervenute osservazioni.
 - l) Il Piano Attuativo è composto dai seguenti allegati:

 - m) Con la nota prot. _____ in data _____ il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

Tutto ciò premesso, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - Premesse e allegati

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata, conservata in atti, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 – Obbligo generale

1. Il Proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento attestato con appositi atti da parte del Comune, degli impegni assunti ai sensi della presente convenzione. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente, tolleranza o silenzio del Comune.
2. Il Proponente dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a trasferire ai suoi eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, ne autorizza la trascrizione a favore del Comune di Pietrasanta (LU), e contro essi medesimi, con esonero da ogni responsabilità per il Conservatore dei registri immobiliari di Lucca.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Proponente 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 in sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla convenzione stessa.

ART. 3 – Validità e modalità di attuazione del Piano Attuativo

1. Per le obbligazioni e gli impegni qui reciprocamente assunti le parti danno atto che la durata di validità del Piano Attuativo cui si riferisce la presente convenzione è di anni 10 (secondo quanto stabilito dal Comune in sede di approvazione del Piano e comunque di durata non superiore a 10 (*dieci*) anni) decorrenti dal momento in cui il Piano Attuativo ha acquisito efficacia, vale a dire dalla pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURT. Decorso tale termine, per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le disposizioni di cui all'art.110 della L.R. 65/2014.

2. La trasformazione urbanistico-edilizia prevista dal Piano Attuativo descritta in premessa avverrà tramite idonei titoli abilitativi relativi alle unità minime di intervento individuate graficamente nelle tavole (UMI 1 e UMI 2), disciplinati per legge in base alle tipologie di intervento e in conformità al Piano Attuativo stesso, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

3. A seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione il Proponente potrà presentare domanda per il rilascio dei titoli edilizi necessari per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano attuativo approvato.

4. Il rilascio del primo titolo edilizio è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria riferite all'intero Piano attuativo o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle stesse, secondo le modalità e le fasi scandite dal _____, (*oppure secondo le modalità concordate al successivo art.6*).

5. Nel caso in cui le opere non siano state ancora realizzate e quindi vi sia soltanto l'impegno a realizzarle, la richiesta del titolo edilizio dovrà contenere il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione definito all'art. 4 ed assolvere a tutte le prescrizioni, azioni ed adempimenti previsti e richiamati dalla presente convenzione.

6. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo. Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere di urbanizzazione e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità.

ART.4 – Opere di urbanizzazione

1. Il Proponente si obbliga per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, insistenti sulle aree descritte nel presente articolo, complete e funzionanti in ogni loro aspetto. Le opere, rappresentate nell'elaborato _____ del Piano attuativo, consistono in:

- Realizzazione di parcheggio pubblico mq 1294
- Adeguamento viabilità mq 372

2. Il Proponente si impegna inoltre a:

a) cedere o far cedere a titolo gratuito al Comune di Pietrasanta (LU), con le modalità indicate dal successivo art. 10, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione non già di proprietà comunale e non destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico (*ove ricorra*), libere da pesi, servitù passive, livelli, ipoteche, trascrizioni e vincoli pregiudiziali, [*ove necessario*] previo frazionamento catastale da predisporre a cura e spese del Proponente] per una superficie di circa mq. _____ meglio evidenziata nell'elaborato n. _____ facente parte integrante del Piano attuativo e/o nella planimetria allegata al presente atto alla lettera _____, individuata al Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di Pietrasanta (LU), nel foglio di mappa _____ dalle particelle _____

- b) rispettare, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la normativa vigente in materia di opere pubbliche;
- c) cedere al Comune, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo previsto dalla normativa edilizia di cui ai successivi punti, le opere di urbanizzazione realizzate, come sopra descritte. La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 10;
- d) presentare in sede di richiesta del titolo edilizio, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano attuativo allegati alla Deliberazione C.C. n. _____ del _____ e in base alle indicazioni che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti servizi del Comune di Pietrasanta (LU), completo di perizia di stima delle opere, di comunicazioni aggiornate degli enti erogatori e di ogni altro atto che consenta il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;
- e) presentare ai fini del rilascio del titolo edilizio, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e della cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico dei relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11;
- f) realizzare tali opere secondo il progetto definitivo, approvato da parte del competente Servizio _____ del Comune di Pietrasanta (LU), nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché degli specifici disciplinari e regolamenti vigenti e delle indicazioni che forniranno i Servizi comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- g) osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
- h) eseguire a propria cura e spese i necessari collaudi tecnici, secondo quanto previsto dal successivo art. 8 e presentare ai competenti uffici comunali tutti i documenti e le certificazioni necessari all'ottenimento della convalida delle opere ed alla successiva cessione gratuita delle relative aree/immobili;
- i) versare al Comune di Pietrasanta (LU), all'atto del ritiro del/i titolo edilizio/i, con le modalità ed i tempi da questo/i previsti:
 - il saldo eventualmente derivante dalla differenza tra il contributo di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014 commisurato agli oneri di urbanizzazione e l'importo massimo scomputabile delle opere di urbanizzazione poste a carico del Proponente. Il saldo, correlato alla consistenza complessiva del Piano attuativo, potrà essere corrisposto in un'unica soluzione al momento del ritiro del primo permesso di costruire, oppure corrisposto per quote in proporzione all'entità e alla tipologia della volumetria autorizzata contestualmente al ritiro del/i titolo/i edilizio/i dei singoli lotti, e comunque entro il termine di validità della presente convenzione;
 - il contributo di cui all'art. 185 della L.R. n. 65/2014, commisurato al costo di costruzione.I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del permesso di costruire.
- j) versare all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;

2. (ove ricorra il caso) Il Comune di Pietrasanta (LU) si impegna a mettere a disposizione del Proponente le sopra descritte aree di proprietà comunale interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

3. La progettazione, la realizzazione e la convalida di quest'opera, per quanto non diversamente pattuito nel presente articolo, seguirà la disciplina generale prevista dalla presente convenzione per le opere di urbanizzazione, fatta eccezione per la necessità di quantificazione del suo costo di costruzione che non costituisce importo scomputabile dal contributo ex art 184 L.R. n. 65/2014.

ART.5 – Progettazione delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione elencate e descritte al precedente art. 4 dovranno essere eseguite previa rilascio di permesso di costruire, da richiedere nei termini di validità del Piano Attuativo. La richiesta dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal _____ e dalla presente convenzione, salvo altre

integrazioni che i competenti uffici comunali riterranno di volta in volta necessarie;

2. In particolare la richiesta del permesso di costruire dovrà contenere il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano attuativo allegati alla Deliberazione C.C. n. _____ del _____ ed in base alle indicazioni che saranno fornite dai competenti servizi del Comune di Pietrasanta (LU), composto da _____, tale da consentire il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;

3. Il progetto definitivo dovrà altresì contenere una perizia estimativa delle opere di urbanizzazione previste in cessione al Comune di Pietrasanta (LU), valida ai fini dello scomputo, redatta con riferimento al prezzario _____ vigente, che in sede di istruttoria del permesso di costruire sarà verificata e convalidata dal Servizio _____, il quale procederà alla quantificazione degli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/2014. L'importo scomputabile non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al Comune di Pietrasanta.

4. Lo scomputo sarà operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, salvo l'obbligo per il Proponente di corrispondere il conguaglio nel caso in cui quest'ultimo ammontare risulti superiore all'importo scomputabile. Il Proponente si impegna a realizzare e cedere tutte le opere previste dal Piano anche nel caso in cui il costo sostenuto per la loro realizzazione superi l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputabili, senza avere altro a pretendere. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi comprese variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, è tassativamente esclusa dallo scomputo.

ART.6 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Il soggetto attuatore si assume la responsabilità dei lavori relativamente alle parti di dotazioni territoriali da adeguare così come previste dal piano attuativo le quali sono attualmente di proprietà privata (non coinvolta nel piano stesso) ma di uso pubblico conclamato con Delibera del Consiglio comunale n. 12 del 1988, declinando la proprietà attuale da ogni responsabilità rispetto all'eventuale mancato adempimento di quanto disposto dalla normativa vigente nei confronti della sicurezza nei luoghi di lavoro.

2. L'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dal permesso di costruire, secondo le modalità e le fasi scandite dal _____, oppure secondo le seguenti modalità _____, oltre che nel rispetto della normativa vigente in materia.

3. Nel corso dei lavori il Comune di Pietrasanta potrà verificare la corrispondenza delle opere ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti uffici.

4. L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate saranno a completo carico del Proponente e suoi eventuali aventi causa fino a quando le opere stesse, regolarmente ultimate e convalidate, non saranno prese in carico dall'Amministrazione Comunale mediante adozione di _____, a seguito della quale sarà trasferito al Comune di Pietrasanta l'onere della manutenzione ordinaria. Con il definitivo passaggio di proprietà delle opere con i relativi sedimi, verrà trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, inclusa la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, che fino a tale momento sarà a carico del Proponente.

5. Il Proponente si obbliga inoltre ad apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori dei pubblici servizi reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza acquistare il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi, purché tali modifiche ed integrazioni siano rese necessarie dalla correzione di errori o carenze progettuali, da intervenute innovazioni normative o da esigenze di pubblica sicurezza.

ART.7 – Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione

1. Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di

dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiranno automatico aggiornamento della presente convenzione.

2. Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro tecnico-economico delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle superfici interessate dalla realizzazione di tali opere, non sarà necessario modificare la presente convenzione. In caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche e integrazioni alla presente convenzione, con spese interamente a carico del Proponente, nell'ambito della necessaria variante edilizia.

3. Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che il Proponente acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi.

ART.8 – Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il Proponente si impegna a:

- a) far eseguire a propria cura e spese i necessari collaudi tecnici ed impiantistici delle opere di urbanizzazione realizzate, da parte di soggetti aventi i requisiti richiesti dalla normativa anche Regolamentare interna, vigente;
- b) richiedere al Servizio _____ del Comune di Pietrasanta (LU), entro i termini di validità del permesso di costruire e comunque antecedentemente all'effettivo utilizzo degli immobili destinati a funzioni private, la convalida delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo, i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree di sedime al Comune e tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia, necessarie ad ottenere la convalida delle opere;
- c) eliminare difetti e/o difformità rispetto ai progetti, eventualmente rilevati in sede di convalida e riparare e completare le opere secondo le risultanze del collaudo, consapevole che, una volta trascorso il termine all'uopo prescritto dal Servizio _____ senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 10;

2. La convalida delle opere, verificato il collaudo con esito positivo di tutte le opere previste dal Piano, sarà effettuata dal Servizio _____ del Comune di Pietrasanta (LU) su richiesta del Proponente entro il termine di _____ giorni dalla relativa istanza.

3. Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla convalida parziale delle opere di urbanizzazione, per lotti funzionali, funzionanti e collaudati, a seguito dell'acquisizione dei relativi collaudi tecnici ed attestazioni, nonché alla presa in consegna provvisoria delle opere stesse. Nelle more del collaudo finale, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali, funzionanti e collaudati, ferma restando la responsabilità del Proponente per eventuali difetti o difformità di esecuzione. Con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria relativamente alle opere previste in cessione dalla presente convenzione.

4. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione o asservimento all'uso pubblico delle stesse, in sostituzione del Proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando lo stesso Proponente non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

ART. 9 – Cessione delle aree e/o delle opere di urbanizzazione

1. Le aree destinate alle urbanizzazioni previste in cessione dalla presente convenzione e le opere su di esse

realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente al precedente articolo 4, (ove necessario) risultanti da idoneo frazionamento da redigere preventivamente a cura del Proponente, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 4, anche se il costo di realizzazione delle stesse dovesse eventualmente superare, oltre i limiti previsti dall'art. 1538 del codice civile, quello preventivamente determinato in fase di scomputo.

2. La cessione sarà effettuata mediante atto pubblico da stipulare entro 120 giorni dalla richiesta del Comune e comunque entro 90 giorni dall'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici alla stipulazione. Le spese complessive resteranno interamente a carico del Proponente e suoi eventuali aventi causa.

3. Resta salva la facoltà del Comune di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree.

4. Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui le aree/immobili si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero, in caso di anticipata richiesta da parte del Comune, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.

5. Al momento della cessione il Proponente e suoi eventuali aventi causa dovranno garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, servitù passive, livelli, ipoteche, trascrizioni e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

ART.10 – Garanzie finanziarie

1. A garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte e cessione o asservimento all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi non già di proprietà comunale, il Proponente, contestualmente al rilascio del permesso di costruire, dovrà produrre in favore del Comune di Pietrasanta (LU) cauzione finanziaria mediante idoneo contratto autonomo di garanzia d'ammontare corrispondente all'importo della perizia estimativa del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano, redatta ai fini dello scomputo di cui al precedente art. _____, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno).

2. La garanzia dovrà possedere i seguenti requisiti:

- a. essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93;
- b. essere espressamente prestata a copertura dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di acquisizione ed asservimento all'uso pubblico delle relative aree di sedime;
- c. essere escutibile a prima richiesta entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune di Pietrasanta (LU), con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 c.c.;
- d. riportare esplicita rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. e ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 c.c.;
- e. essere intestata a tutti gli obbligati (*nel caso in cui il Proponente non sia un unico soggetto*);
- f. constare di certificazione notarile attestante le generalità di chi firma ed il suo titolo ad impegnare l'azienda che presta la garanzia (*nel caso in cui il Proponente sia un'azienda*).

3. La garanzia finanziaria sarà svincolata su richiesta del Proponente dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano e ricevuto in proprietà o formalmente asservito all'uso pubblico le relative aree di insidenza non già di proprietà comunale. La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione ed asservimento all'uso pubblico delle aree non daranno diritto allo svincolo della garanzia, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo ed alla convalida di tutte le opere previste nel Piano e la loro cessione al Comune con i relativi sedimi *ovvero* la loro costituzione di servitù di uso pubblico, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta del Proponente, il Comune di Pietrasanta (LU) lo ritenesse possibile avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dal Proponente o aventi causa.

4. In caso di inottemperanza totale o parziale a quanto sopra esposto nei termini previsti o nel caso in cui non

venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dai competenti Servizi comunali, attestate da formale contestazione del Comune, il Proponente autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire o a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato. In tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà di rivalsa da parte dell'Amministrazione Comunale sul Proponente nei modi e con i privilegi delle imposte dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

Nel caso in cui il Comune debba attivare la procedura di esproprio prevedere l'obbligo di prestare idonea garanzia da parte del Proponente per le indennità da corrispondere e per ogni altra spesa collegata a tale procedura, compreso l'accollo/rimborso di eventuali spese legali in caso di insorgenza di contenziosi.

ART.11 – Sanzioni per inadempienze

Fatto salvo quanto previsto nella presente convenzione per inadempimenti relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con il presente atto, il Proponente sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al titolo VII della L.R. Toscana n.65/2014 e al Codice dei contratti pubblici vigente.

ART.12 – Imprese costruttrici

1. Il Proponente si impegna a rispettare nell'attuazione del Piano attuativo la normativa vigente in materia di opere pubbliche.
2. Il Proponente dovrà utilizzare, per l'esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione, imprese qualificate ai sensi della vigente normativa, dovrà osservare e fare osservare le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione e assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del contratto collettivo nazionale di lavoro, anche con riguardo alla disciplina del subappalto, che non potrà comunque essere integrale, mediante inserimento di apposita clausola nel contratto d'appalto.
3. Resta comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART.13 – Salvaguardia dei diritti dei terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati eventuali diritti di terzi nei cui confronti il Comune è rilevato completamente indenne, sia dal Proponente (e loro parenti) che dai successori o aventi causa a qualsiasi titolo, anche in merito agli obblighi di risarcimento o riparazione di eventuali danni derivanti dall'esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione (ad eccezione di ciò che attiene alla procedura espropriativa).

ART.14 – 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 ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Proponente.
2. Tutte le spese relative e conseguenti al progetto di Piano attuativo ed alla presente convenzione, per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, direzione lavori e collaudo ed in particolare le spese relative agli atti pubblici di cessione delle opere stesse, compresi i costi derivanti dall'attivazione della procedura espropriativa, saranno a carico del Proponente.
3. Il Proponente si impegna a trasmettere, entro e non oltre 15 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Pietrasanta (LU).

ART.15 – Controversie

La risoluzione delle controversie di natura contrattuale che dovessero eventualmente sorgere nell'esecuzione del contratto sarà deferita all'esclusiva competenza dell'autorità giudiziaria ordinaria del Foro di Lucca.

ART.16 – Condizioni generali di contratto

Il Proponente dichiara di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole e le condizioni contenute negli articoli _____ del presente atto.

ART. 17 – Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto d'obbligo si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e ai Regolamenti vigenti.