COMUNE DI CRESPINA LORENZANA
(Provincia di PISA)

BOZZA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CRESPINA E LA SOC. DIOSCURI srl PER L'ATTUAZIONE DEL "PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALLO SVILUPPO DI UN CENTRO IPPICO", RICADENTE NELL'U.T.O.E. 10 - LOC. "LE LAME"

L'anno ..... il giorno ....…..... del mese di ..... in ……, nella sede municipale posta in via …….., avanti a me ..... si sono presentati e personalmente costituiti i signori:
- .....……., nato a ..... il ..... residente in ....., nella sua qualità di ..... del Comune di …….., all'uopo autorizzato alla stipula della presente convenzione con atto consiliare n. .....…….. del .....….....
Il Comune di CRESPINA ha il numero di codice fiscale ……..
- Il sig. BOTTI Giuseppe, Legale rappresentante della Soc. DIOSCURI srl, nato a Milano il 25 Agosto 1948 ed ivi residente in via B. Zendrini n.24, d'ora in avanti indicato con il termine di lottizzante.
- Il sig. BOTTI Alduino, Legale rappresentante della Soc. DIOSCURI srl, ha il codice fiscale n. ……....

I predetti comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io .....……..... sono certo, rinunciano, con il mio consenso, alla assistenza di testimoni e mi conferiscono l'incarico di rogare il presente atto.

PREMESSO

- che con delibera C.C. n. ……... del …..... venne adottato e con delibera C.C. n. …….. del .....…..... venne approvato il Piano Particolareggiato oggetto della presente convenzione;
- che il terreno, oggetto del Piano Particolareggiato, ubicato in frazione di Cenaia - località Le Lame, ha una superficie di mq. 37'812 ed è distinto al N.C.T. al foglio 12, particelle 93-281-270-90-92-87-94-89-96-97-127, meglio identificato nella tavola n.1 del Piano Particolareggiato allegato alla delibera C.C. di adozione n. …..…… del …….;
- che tale terreno è incluso nella U.T.O.E. 10 del vigente Regolamento Urbanistico, in base alla quale sullo stesso possono realizzarsi nuovi insediamenti legati all'attività di allevamento/allenamento equini secondo le prescrizioni dell'articolo 54 delle N.T.A. allegate al R.U.;
- che il progetto di piano urbanistico, di cui alle tavole 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14, ha riportato il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del .....……..... con decisione n. ……....;
- che il progetto tecnico relativo alle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzato dal lottizzante, a propria cura e spese, in conformità di quanto stabilito nella presente convenzione ed il relativo progetto esecutivo, redatto a cura e spese del lottizzante e/o suoi successori e/o aventi causa, dovrà ottenere il permesso di costruire del Comune di Crespina Lorenzana, nonché l'approvazione delle altre eventuali autorità competenti;
- che i terreni oggetto della presente lottizzazione risultano esenti da carichi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, come risulta dalla dichiarazione del lottizzante resa ai sensi della Legge 15/68;
- che con provvedimento del Responsabile n. …..... del ....., venne espresso il parere favorevole ed approvata la polizza fideiussoria n. ..…..... del ..……..... rilasciata da .....……..... a favore di questo Comune, dell'importo di Euro .....……..... per conto del lottizzante, a garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi che vengono assunti con la presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le parti come prima costituite, si conviene e si stipula quanto appresso: la narrativa che precede e gli atti ivi richiamati formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione del comprensorio di proprietà del lottizzante situato in frazione di Cenaia - località "Le Lame".

Di essa fanno parte integrante le premesse e gli allegati.

Le opere, gli impianti e manufatti realizzati in esecuzione della convenzione non potranno essere modificati se non previo formale consenso del Comune.

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il lottizzante, proprietario dei terreni costituenti il comprensorio indicato in premessa si obbliga:

- a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree occorrenti per l'urbanizzazione del comprensorio oggetto del presente Piano Particolareggiato, quali sedi stradali, parcheggi e verdi pubblici per una sup. complessiva di mq. 2'420 e comunque quella risultante dal tipo di frazionamento con le tolleranze previste dalla normativa catastale;
- a realizzare a propria cura e spese, in attuazione del progetto di massima esaminato favorevolmente dalla Commissione Edilizia del Comune di Crespina Lorenzana in data ……..... e secondo le disposizioni particolari previste dalla seguente convenzione tutte le opere di urbanizzazione primaria del Piano Particolareggiato;
- a mantenere tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate sino al momento della cessione al Comune di Crespina Lorenzana.

Il tutto come in appresso meglio specificato:

1) Urbanizzazione Primaria

a) costruzione del Parcheggio pubblico relativo al comprensorio, quale riportato nella planimetria allegata e con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 6;

b) costruzione di tutte le opere di fognature, atte ad assicurare un corretto accantonamento e smaltimento delle acque meteoriche, in conformità alle disposizioni degli uffici tecnici comunali competenti, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 7;

c) sistemazione delle aree destinate a verde pubblico con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 8;

d) costruzione dell'impianto di illuminazione del Parcheggio e del Verde anzidetti, con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate al successivo art. 9;

Tutte le opere, manufatti, impianti ecc., con relative aree specificati nelle precedenti lettere a,b,c,d, dovranno essere ceduti senza corrispettivo al Comune di Crespina Lorenzana, con l'osservanza dei tempi e delle modalità precisate nei successivi articoli.

Tali opere si intendono agibili, funzionanti e complete di allacciamenti ai pubblici servizi.

Gli allacciamenti ai pubblici servizi delle opere di urbanizzazione primaria, a partire dal limite del comparto edificatorio fino al punto di collegamento a quelli esistenti, verranno realizzati dal Lottizzante con le stesse modalità di quelle eseguite all'interno del comparto e nel rispetto dei progetti approvati.

Le opere necessarie al potenziamento dei servizi pubblici dimostratisi insufficienti a ricevere gli allacciamenti di cui sopra, verranno realizzati previo scomputo della spesa di E.. ……, dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria;

Faranno carico al lottizzante sino all'accettazione da parte del Comune, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, impianti e manufatti ecc., già specificati nelle precedenti lettere a,b,c,d, secondo quanto precisato nei successivi articoli 6-7-8-9.

ART. 3 - DESTINAZIONI URBANISTICHE, NORME EDILIZIE, ELABORATI

La superficie del comprensorio, in conformità del progetto di lottizzazione esaminato favorevolmente dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del ..... è articolata nelle seguenti zone:

- zona edificata (area centro ippico attuale) .....…… mq. 6'620
- zona di futura edificazione (area per sviluppo centro ippico).....…… mq. 28'772
- zona da destinare a Urbanizzazione 1a (Parcheggio e Verde pubblico)..... …..mq. 2'420

per un totale di mq. 37'812

Le domande di abitabilità seguiranno le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia.

Il certificato di abitabilità dovrà rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione, contenute nel successivo Art.10.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel citato progetto (tenuto conto della Norma di Flessibilità, art. 5 N.T.A.) in conformità anche di quanto risulta dalle norme della presente convenzione e relativi allegati.

Il progetto di Piano Particolareggiato è costituito dagli elaborati che fanno parte integrante della delibera di Adozione n……del……....

ART 4 - PROGETTO ESECUTIVO OPERE URBANIZZAZIONE

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di cui ai successivi artt. 6-7-8-9, i lottizzanti dovranno richiedere all'Amministrazione Comunale il relativo Permesso a Costruire, previa presentazione di un progetto esecutivo, redatto da idoneo professionista abilitato, nel rispetto dei progetti precedentemente approvati.

Detto progetto dovrà essere esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale sentiti i pareri dell'ASL, Acque Spa, Enel, ciascuno per le rispettive competenze, e dell'Ufficio Tecnico Comunale, Settore LL.PP., il quale ne dovrà altresì attestare la congruità dei prezzi applicati, così come già precedentemente effettuato in fase di progetto definitivo.

Qualora in corso d'opera si rendesse necessario effettuare delle varianti sostanziali al progetto sopra indicato, il lottizzante dovrà preventivamente presentare al Comune i nuovi elaborati di Variante (comprensivi di tavole grafiche, relazione tecnica, quadro economico di raffronto ed eventuali nuovi prezzi unitari comunque riferiti al prezzario originariamente approvato), la cui approvazione seguirà lo stesso iter del progetto esecutivo.

ART. 5 - NOMINA DIRETTORE DEI LAVORI, COLLAUDATORI.

Il lottizzante, prima dell'inizio dei lavori, dovrà nominare un Direttore dei lavori, avente gli idonei requisiti previsti dalla Legge, il quale curerà l'esecuzione delle opere in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente Art. 4 secondo le modalità previste nel R.D. 25.5.1895 n. 350, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale il cui personale avrà libero accesso al cantiere per le opportune verifiche.

Durante l'esecuzione delle opere il Direttore dei lavori dovrà eseguire le prove di collaudo previste dalla vigente normativa e le prove di carico sulle opere stesse.

- Nel caso in cui il suddetto Direttore dei Lavori non ottemperi a quanto sopra concordato, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ad effettuare le prove previste con le spese a carico del lottizzante.
- Tutti i certificati nonché i risultati delle prove devono essere trasmessi in originale o copia conforme autenticata, all'Amministrazione Comunale stessa, che provvederà ad allegarli agli atti del Collaudo Finale.

Tutte le spese occorrenti per l'espletamento delle operazioni saranno a carico del lottizzante.

ART. 6 – PARCHEGGIO

Le strade e i parcheggi di cui alla lettera a) dell'Art. 2/1 dovranno essere costruiti secondo le caratteristiche indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale ed in conformità alle disposizioni di cui alle N.T.A. del R.U. e al R.E., in modo da garantire agilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione ove richiesto dei servizi pubblici in apposita sede, anche in galleria, il tutto in conformità dei progetti esecutivi, di cui al precedente Art. 3 bis, redatti a cura e spese del lottizzante sulla base dei progetti definitivi di cui alle premesse ed approvati dal Comune.

La costruzione di tali strade e parcheggi dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza della Direzione dei Lavori e la supervisione degli organi comunali, che avranno pertanto libero accesso ai cantieri.

La data di inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale a mezzo raccomandata, con un preavviso di almeno 10 giorni.

Le opere suddette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura, su richiesta e con le modalità di cui agli Artt. n. 5 e 13.

I risultati dei collaudi in corso d'opera dovranno essere certificati dalla Direzione dei lavori, con spese a carico del lottizzante.

Fino al momento della consegna totale o parziale al Comune, la strada e il parcheggio, saranno soggetti al regime delle strade private gravate da servitù di transito pubblico così come previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari.

Il collaudo definitivo e la cessione/ accettazione della rete stradale e parcheggio è regolata dalle disposizioni contenute nei successivi articoli 14-15-16.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del lottizzante fino al momento della cessione/accettazione al Comune delle opere stesse.

Il lottizzante s'impegna per sé, i propri successori ed aventi causa a consentire l'eventuale passaggio delle autolinee di pubblico trasporto sulla rete stradale prima della sua cessione al Comune, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo al pagamento di contributi, compensi o indennizzi di sorta.

ART. 7 - FOGNATURA

Per quanto riguarda gli impianti fognari di cui alla lettera b) dell'Art. 2/1, il lottizzante s'impegna a provvedere a propria cura e spese, allo smaltimento delle acque meteoriche dal parcheggio pubblico di cui al p.to precedente, a mezzo fognatura bianca, all'allacciamento e all'immissione di questa nella fossa stradale esistente, secondo il progetto esecutivo di cui al precedente Art. 4 redatto a cura e spese del lottizzante, sulla base dell'allegato progetto definitivo di cui alle premesse ed approvato sia dall'A.S.L. di zona che da Acque Spa.

L'esecuzione dei lavori sarà concordata con Acque Spa e, qualora questo lo consenta, sarà eseguita direttamente dal lottizzante sotto il controllo degli uffici tecnici competenti e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo con relative certificazioni, da eseguirsi a cura di Acque Spa ed a spese del lottizzante, nei modi e nei tempi previsti dagli articoli successivi.

Le opere verranno cedute senza corrispettivo al Comune, il quale a sua volta le consegnerà a Acque Spa per la gestione.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del lottizzante fino al momento della cessione/accettazione da parte del Comune delle opere stesse.

Lo studio e l'esecuzione delle opere dovrà tenere di conto della situazione esistente in cui si inserisce il comparto e più precisamente i collettori provenienti dalla lottizzazione dovranno essere collegati con quelli esistenti.

ART. 8 - IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Per quanto riguarda i servizi elettrici di cui alle lettere d) dell'Art. 2/1, il lottizzante assume i seguenti impegni:

provvederà a proprie spese, su progetto esecutivo di cui al precedente Art. 4, redatto da professionista incaricato dal lottizzante ed approvato dagli uffici comunali competenti, alla realizzazione degli impianti necessari alla illuminazione pubblica del parcheggio e del verde.

Le opere suddette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura, su richiesta e con le modalità di cui agli arte. n. 5 e 13.

I risultati dei collaudi in corso d'opera dovranno essere certificati dalla Direzione dei lavori, con spese a carico del lottizzante.

I lavori dovranno essere eseguiti sotto il controllo tecnico della Direzione Lavori e sotto la sorveglianza degli uffici comunali competenti.

Il collaudo definitivo e la cessione delle opere è regolata dalle disposizioni contenute nei successivi articoli.

La fornitura di energia elettrica per la pubblica illuminazione sarà richiesta a nome e per conto dell'Amministrazione Comunale a cura e spese del lottizzante e sarà ugualmente a carico la manutenzione dell'impianto sino al momento della cessione/accettazione dell'opera.

ART. 9 - VERDI PUBBLICI

Il lottizzante si impegna, a propria cura e spese, sulla base del progetto esecutivo ci cui al precedente Art. 4 approvato dall'Amministrazione Comunale, a sistemare le aree a verde pubblico e gli edifici ad uso pubblico o aperti al pubblico in base ai disposti della Legge n. 13/89 e sue successive modifiche ed integrazioni, Legge Regionale n. 47 del 9.9.1991 e Legge n. 104 del 5.2.1992.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata a cura e spese del lottizzante sotto la sorveglianza tecnica del direttore dei lavori e la supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere suddette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura, su richiesta e con le modalità di cui agli artt. n. 5 e 13.

I risultati dei collaudi in corso d'opera dovranno essere certificati dalla Direzione dei lavori, con spese a carico del lottizzante.

Fino al momento della cessione ed accettazione da parte del Comune, l'area a verde con le attrezzature, rimarrà di proprietà privata ed inibite all'uso pubblico e le relative spese di gestione e manutenzione saranno a carico del lottizzante.

ART. 10 - TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'URBANIZZAZIONE

Il Piano Particolareggiato potrà essere realizzato per Unità di Intervento, con rilascio dei Permessi a Costruire differenziati in un massimo di anni 10.

Il rilascio dei certificati di abitabilità sarà subordinato alla realizzazione e al collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria strettamente collegate con un nesso di funzionalità agli edifici di volta in volta realizzati.

Il Settore Urbanistica rilascerà le certificazioni per l'abitabilità, relative ai Permessi a Costruire, su certificato di collaudo definitivo, redatto dal Settore LL.PP. del Comune.

ART. 11 - SPESE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Fermi restando gli impegni del lottizzante relativi alla cessione delle aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste all'art. 2 sub 1 ed in conformità di quanto disposto agli articoli 6-7-8-9 viene convenuto che il costo delle opere di urbanizzazione primaria a carico del lottizzante viene contestualmente determinato in complessivi
Euro …….. come da computo metrico estimativo, ritenuto congruo dall'Ufficio LL.PP.

Qualora l'importo di cui sopra, dovesse risultare inferiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il lottizzante dovrà provvedere al pagamento di Euro……., quale differenza tra l'importo delle opere progettate e gli oneri di urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui l'importo di cui al computo metrico estimativo, risultasse superiore rispetto a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il beneficio rimarrà acquisito al Comune senza alcun corrispettivo.

ART. 12 - GARANZIE

La garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione e salvo quanto successivamente prescritto è stata prodotta mediante fideiussione rilasciata, corrispondente al 100% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria.

La garanzia come sopra è stata approvata ed accettata dal Comune sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda l'idoneità del fideiussore, con provvedimento del Responsabile n. .....…..... del .....

Nel caso in cui il Piano Particolareggiato venga realizzato come unica Unità di Intervento, la fideiussione sarà, previo espresso consenso del Comune, svincolata al momento in cui sarà stato emesso certificato di collaudo definitivo, o comunque in corso d'opera ma fino ad un massimo dell'80% così come previsto dalla Legge n. 109/94 sulle opere pubbliche in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria, e comunque dopo 45 giorni dalla richiesta del lottizzante, per categorie di lavori e/o secondo gli importi riportati nel riepilogo del computo metrico e/o ad avvenuto Collaudo in corso d'opera delle medesime. Il restante 20% sarà svincolato al momento della cessione ed accettazione delle aree ed opere.

Nel caso in cui il Piano Particolareggiato venga realizzata per Unità di Intervento e si proceda con collaudi parziali, la fideiussione sarà svincolata nella misura massima dell'80% della quota parte afferente a ciascun comparto.

Il restante 20% sarà svincolato solo a collaudo avvenuto dell'ultimo comparto, previa verifica da parte del Settore LL.PP. dello stato effettivo di tutte le opere realizzate e al momento della cessione ed accettazione delle aree ed opere.
Il lottizzante inoltre si obbliga ad integrare la fideiussione medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze, oppure nel caso di aumento del costo complessivo delle opere scaturito dalla redazione del progetto esecutivo o di variante di cui all'art. 4 della presente convenzione.

Si dà atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'Art. 1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

La detta fideiussione potrà essere sostituita da cauzione di uguale ammontare in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore della depositante, fermi restando gli obblighi di reintegrazione innanzi previsti.

ART. 13 - COLLAUDO DEFINITIVO

Il collaudo definitivo sarà eseguito entro 90 (novanta) giorni dalla data di inoltro all'Amministrazione Comunale della comunicazione di ultimazione lavori alla quale dovranno

essere allegati gli elaborati grafici ed eventuali certificazioni non prodotte, redatti dal Direttore dei Lavori e dai quali risulti l'esatta individuazione, la posizione e le dimensioni delle opere realizzate.

Il predetto Collaudo definitivo sarà effettuato direttamente dall'Amministrazione Comunale, tramite i funzionari dell'Ufficio Tecnico che potranno avvalersi, eventualmente, di imprese, laboratori e/o professionisti esterni abilitati, di fiducia dell'Amministrazione ed appositamente nominati. La relativa certificazione dovrà essere rilasciata entro trenta giorni dalla data del sopralluogo.

Tutte le spese occorrenti per l'espletamento delle operazioni di collaudo di cui sopra, saranno a carico del lottizzante.

ART. 14 - MODALITÀ DI CESSIONE DELLE AREE ED DEGLI IMPIANTI.

La cessione delle opere e degli impianti relativi alla urbanizzazione primaria avverrà dopo che saranno eseguite in conformità alle indicazioni dei progetti esecutivi di cui agli articoli precedenti.

Sia le aree sulle quali è prevista la realizzazione di opere sia le aree sulle quali la presente convenzione non preveda la realizzazione di opere da parte del lottizzante rimarranno, previa opportuna recinzione eseguita a cura e spese del lottizzante, in custodia al medesimo, unitamente alle opere realizzate, fino al momento della stipula dell'atto notarile di cessione ed accettazione.

La gestione e manutenzione delle opere realizzate dal lottizzante, sulle aree eventualmente già collaudate dal Comune, rimarranno a carico del lottizzante stesso fino alla rogazione dell'atto di cessione.

Qualora si manifestassero danni alle opere di urbanizzazione prima dell'avvenuta cessione/accettazione al Patrimonio del Comune, le spese di ripristino saranno a carico del lottizzante. Nel caso in cui il lottizzante non provveda al ripristino, l'Amministrazione potrà intervenire d'ufficio con l'utilizzo della somma ritenuta a garanzia. Mentre per i danni eventualmente arrecati alle opere di urbanizzazione durante la costruzione dei fabbricati, risponderà direttamente il titolare del Permesso a Costruire, nel quale Permesso sarà contenuta tale clausola.

Se nell'ambito della durata della Convenzione e fino al collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione si manifestassero danni alle opere già collaudate e cedute e quindi appartenenti al patrimonio del Comune, l'Amministrazione si riserva, qualora i lottizzanti o aventi causa non provvedessero al ripristino delle medesime ad intervenire d'ufficio con l'utilizzo della somma ritenuta a garanzia (20%).

ART. 15 - CESSIONE ED ACCETTAZIONE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Contestualmente alla richiesta al Settore LL.PP. di collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria, il lottizzante presenterà, al Settore Urbanistica, una relazione tecnica di conformità agli obblighi convenzionali e concessori, con allegato frazionamento delle aree oggetto di cessione, che dovrà essere vistato dal Settore medesimo.

Entro i termini di collaudo di cui all'art. 19, i Settori LL.PP. e Urbanistica dovranno effettuare le verifiche di cui al comma precedente.

Entro i successivi 60 giorni, Il Settore Patrimonio, ricevuto il nulla osta relativo al collaudo e alla verifica urbanistica, sottopone all'Amministrazione Com.le, un atto ricognitorio individuando nel medesimo il funzionario incaricato di intervenire nella stipula dell'atto per l'accettazione della cessione gratuita delle aree ed opere, dandone comunicazione scritta (raccomandata A/R) al lottizzante, al quale faranno carico tutti gli oneri e le spese relative agli atti di trasferimento.

Sarà altresì a carico del lottizzante, entro il termine di 30 giorni dalla data del ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente, convenire con il funzionario incaricato la data del rogito notarile.

Con la sottoscrizione della cessione/accettazione, l'Amministrazione Com.le entra nel possesso delle opere e delle aree ed assume gli oneri di manutenzione e conduzione delle stesse.

Su richiesta dell'Amministrazione, il lottizzante è tenuto alla eventuale cessione parziale anticipata di aree ed opere a fronte di collaudi parziali.

Salva, ove ne ricorrano gli estremi, l'applicazione del successivo Art. 16, qualora non sia stato possibile addivenire, nei tempi e nei termini previsti, alla stipula dell'atto di cessione/accettazione delle opere, queste saranno di diritto di piena proprietà e disponibilità del Comune alla scadenza della presente convenzione senza obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

ART. 16 - TRASFERIMENTO DEI LOTTI ED ADESIONE DEI LOTTISTI ALLA CONVENZIONE

Il lottizzante si impegna ad inserire negli eventuali atti di trasferimento dei lotti le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Crespina Lorenzana a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa.
"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di Piano Particolareggiato stipulata con il Comune di Crespina Lorenzana in data ....……..... e trascritta il ...…..... accettandone i relativi effetti formali e sostanziali."
"L'acquirente in particolare prende atto che i certificati di abitabilità non potranno essere rilasciati fino a quando non sia eseguito il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria strettamente collegate con un nesso di funzionalità agli edifici di volta in volta realizzati e non sia stato eseguito il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria."
"L'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione degli edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune di Crespina Lorenzana a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione."

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'Art. 1341 c.c.

ART. 17 - INADEMPIENZE

In caso di inadempienza da parte del lottizzante ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi a Costruire nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché a procedere in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di giorni quindici.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio dei Permessi a Costruire.

Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno alla lottizzante la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:
a) il mancato adempimento delle condizioni di cui agli artt. 11 e 15 della presente convenzione;
b) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
c) il rifiuto di stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto dalla convenzione;
d) la mancata reintegrazione nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'articolo 12;
e) il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro inerenti alla presente convenzione, o ad essa conseguente, nonché di quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con gli altri Enti interessati a norma della presente convenzione;
f) il ripetuto mancato inserimento, da parte del lottizzante nei contratti di vendita dei lotti, delle clausole di cui all'art. 16;
g) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al lottizzante per effetto della convenzione, determinerà altresì la acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art. 2 senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un singolo lottizzante, il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma limitatamente ad esso inadempiente.

ART. 18 - VALIDITÀ' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione viene stipulata per il termine temporale massimo di dieci anni decorrenti dalla data odierna con riferimento a quanto disposto dall'Art. 28 della Legge 17.8.1942 n. 1150 come modificato con l'Art. 8 della Legge 7.8.1967 n. 765.

Gli obblighi derivanti da quanto stabilito dalla presente si intenderanno, comunque completamente assolti al completamento totale degli adempimenti previsti nel presente atto.

ART. 19 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sull'entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nell'Art. 2 sub 1 saranno decise, con le modalità stabilite dal c.p.c. da un collegio arbitrale composto da un magistrato, con funzioni di presidente, del Tribunale di Pisa, e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune di Crespina Lorenzana e dal lottizzante e/o successori e/o aventi causa.

In deroga a quanto sopra, la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo la domanda davanti al giudice competente a norma delle disposizioni del c.p.c.

La parte convenuta nel giudizio arbitrale ha facoltà a sua volta di escludere la competenza arbitrale.

A questo fine, entro sessanta giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, ove intenda proseguire il giudizio deve adire il giudice competente a norma del comma precedente.

ART. 20 - TRASCRIZIONI E SPESE

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli.

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico del lottizzante che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia e specialmente quelle previste dal D.P.R. 26.10.1972 n. 633.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze assicurative fideiussorie e delle lettere di garanzia indicate nell'articolo 12 sono a carico del lottizzante medesimo.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione ecc. delle aree cedute faranno carico al lottizzante stesso e/o suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo.

IL FUNZIONARIO .....…

I LOTTIZZANTI .....…..

.....