

N. del Repertorio N. della Raccolta

CONVENZIONE URBANISTICA PER PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque.

Il giorno .....

In ....., Via ..... numero civico ....., nel mio studio .....

Innanzi me, dottor ....., Notaio in .....,  
iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di .....,

si sono costituiti i Signori:

-BACCI PAOLO, nato a Cascina (PI) il quattordici dicembre millecentocinquanta (14/12/1958), residente in Pisa, Via C. Studiati numero civico uno (1), codice fiscale BCCPLA58T14B950V, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della società Bieffe immobiliare società semplice, con sede in Cascina (PI), via Tosco-Romagnola n. 191, codice fiscale/Partita

Iva

01090130509;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente "soggetto attuatore", da una parte;

e

-il Comune di Crespina Lorenzana, con sede in Piazza Cesare

Battisti numero civico ventidue (22), codice fiscale  
90054240503, rappresentato in questo atto da ..... ,  
il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella  
sua qualità di Responsabile della Direzione dell'Area n.3  
Pianificazione e Assetto del Territorio del Comune di Crespi-  
na Lorenzana con sede in ----- (Codice Fiscale -----  
-----) in virtù dei poteri a lui spettanti in forza del de-  
creto sindacale ----- del ----- , allo scopo au-  
torizzato con delibera di Consiglio Comunale n. ..... del  
....., di seguito indicato anche come "Comune", dall'altra  
parte.

Detti comparenti della personale identità dei quali io Notaio  
sono certo, mi richiedono della stipula del presente mediante  
il quale

PREMESSO

A) che il sopraindicato soggetto attuatore dichiara di avere  
la proprietà e la piena disponibilità degli immobili interes-  
sati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza  
riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

B) che, ubicati in Crespina Lorenzana (PI), frazione Lavoria,  
via G. Galilei, gli immobili di cui alla presente convenzione  
sono rappresentati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provin-  
ciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, Comune di Cre-  
spina Lorenzana, sezione di Crespina come segue:

al Catasto Terreni sul foglio 1 dalle particelle 387 - 390 -

391 - 392 - 396 - 397 - 398 - 402 - 407 - 408 - 409 - 412 -

413 - 488 - 553;

C) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale catastale di mq. 9.373,00 e nel vigente Piano Operativo, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 07 in data 25 gennaio 2024, sono inserite nelle Aree inedificate di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani (Uc) e identificate come Comparto urbanistico denominato "Uc.1.1 - Aree e spazi di via Galileo Galilei a (sud) Lavoria";

VISTI

A) La richiesta di approvazione di Progetto Unitario Convenzionato, art. 121 Legge Regionale 10/11/2014 n. 65, presentata, con i relativi allegati, al protocollo comunale al n.116 del 07 gennaio 2025, definitivamente integrata in data 17/10/2025 agli atti al prot.14045 ed iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. Pratica edilizia n. PE-1-2025 del 07/01/2025;

B) La deliberazione della Giunta comunale n. ..... in data ..... 2025, esecutiva, con la quale veniva approvato il Progetto Unitario Convenzionato;

P Preso atto che:

1. Con la sottoscrizione della presente convenzione, il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere sulle unità minime di intervento ricomprese nel Puc, nei tempi previsti dalla medesima convenzione e in

conformità con quanto previsto nel PUC approvato;

2. Il rilascio dei permessi di costruire in conformità al PUC, è subordinato:

- all'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione contestualmente al PUC e da realizzarsi contemporaneamente alla realizzazione delle opere e loro successiva cessione all'Amministrazione Comunale;
- sottoscrizione da parte del richiedente di atto convenzionale;

1. La documentazione con la quale è stato approvato il progetto unitario convenzionato è costituito dai seguenti elaborati:

- Computo opere di urbanizzazione
- Relazione Tecnica
- parere degli enti gestori dei servizi
- Bozza delle norme tecniche di attuazione
- Proposta di atto di convenzione urbanistica
- Tavola 1- Inquadramento generale comparto urbanistico

Uc 1.1

- Tavola 2 - inquadramento catastale comparto urbanistico Uc 1.1
- Tavola 3 - parametri urbanistici - edili comparto urbanistico Uc 1.1
- Tavola 4 - verifiche urbanistiche - 1 comparto urbanistico Uc 1.1

-Tavola 5 - verifiche urbanistiche - 2 - comparto

urbanistico Uc 1.1

- Tavola 6 - progetto generale comparto urbanistico Uc  
1.1

- Tavola 7 - indicazioni progettuali fabbricato - 1  
comparto urbanistico Uc 1.1

- Tavola 8 - indicazioni progettuali fabbricato - 2 -  
comparto urbanistico Uc 1.1

- Tavola 9 - indicazioni progettuali fabbricato - 3 -  
comparto urbanistico Uc 1.1

- Tavola 10 - standard urbanistici comparto  
urbanistico Uc 1.1

C) dei contenuti dell'art.121 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65 e successive modifiche ed integrazioni;

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

#### ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

2. Per l'attuazione del Progetto Unitario Convenzionato do-

vranno essere osservate le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.O., nello specifico della scheda norma "Uc.1.1", nonché quelle relative al Progetto Unitario Convenzionato in oggetto.

#### ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

2. Il soggetto attuatore è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

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

4. Il soggetto attuatore o i suoi aventi causa e diritto si impegna ad inserire negli atti di trasferimento delle U.M.I. o parti di esse la clausola seguente:

"Gli acquirenti dichiarano di essere a perfetta conoscenza di

tutte le clausole contenute nella convenzione del Piano Urbanistico Convenzionato stipulata con il Comune accettandone i relativi effetti formali e sostanziali."

Tali clausole dovranno essere specificate ed approvate dagli acquirenti ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

6. Le spese tecniche per la redazione del progetto unitario convenzionato e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

#### ART. 3 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TERMINI PER GLI ADEM-

##### PIMENTI

1. La validità della presente convenzione ha durata dieci (10) anni, a decorrere dalla data della formale stipula della medesima;

2. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della convenzione.

3. Non potranno essere utilizzati, ovvero considerati agibili

con le procedure previste dalle vigenti norme, gli edifici realizzati nel contesto del presente Progetto unitario convenzionato qualora gli stessi non siano dotati di tutti i servizi necessari per l'uso. Resta fermo quanto contenuto nella Legge Regionale 65/2014 sulle procedure inerenti l'agibilità degli edifici nonché sugli eventuali controlli di competenza delle strutture preposte e competenti in materia.

4. Il soggetto attuatore o i suoi aventi causa e diritto si impegna a formalizzare la presentazione e/o la richiesta di idoneo titolo abilitativo per la realizzazione delle opere relative agli standard urbanistici (parcheggio pubblico) entro sei (6) mesi dalla data della firma della convenzione, pena il decadimento della validità del Progetto Unitario Convenzionato;

5. L'inizio dei lavori relativi alla UMI 2 (fabbricati) sarà possibile solo dopo che saranno stati avviati i lavori relativi alle opere della UMI 1 (standard urbanistici).

#### ART. 4 – PARAMETRI URBANISTICI DEL COMPARTO “Uc.1.1”

1. I parametri urbanistici del comparto “Uc.1.1” oggetto del presente Progetto unitario convenzionato, secondo quanto risulta dal Piano Attuativo approvato, sono i seguenti:

-Superficie territoriale complessiva mq. 9.373,00,

-Superficie fondiaria mq. 8.435,70

-SE max. realizzabile mq. 4.600,

-Altezza max. edifici m. 10,50,

- Indice di copertura max. (mq/mq) 60%
- Destinazione d'uso: artigianale industriale
- Numero Unità Minime di Intervento (UMI): 2 (UMI 1 e UMI 2)
- Numero max. fabbricati indipendenti: 1
- Standard per parcheggi pubblici (10% sup. territoriale) mq. 937,30.

Il Comparto urbanistico è previsto formato da due UMI (Unità Minime di Intervento), attivabili indipendentemente ed in tempi differiti, secondo il seguente criterio progettuale di attuazione:

- UMI 1, coincidente con l'area destinata a standard urbanistici del Comparto urbanistico "Uc.1.1" (parcheggio pubblico), all'interno della quale saranno predisposte opere tese al potenziamento delle aree a parcheggio dell'area produttiva di Lavoria, nel rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico generale del Comune di Crespinna Lorenzana;
- UMI 2, coincidente con la Superficie Fondiaria del Comparto urbanistico "Uc.1.1", all'interno della quale è prevista la realizzazione dei nuovi edifici, nel rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico generale del Comune di Crespinna Lorenzana, nello specifico della scheda norma denominata "Uc.1.1 - Lavoria" e delle NTA del PUC, di cui sono stati riportati in precedenza i principali parametri urbanistico-edilizi.

Resta inteso che, data la coincidenza della UMI 1 con gli standard urbanistici di tutto il Comparto, la condizione di agibilità dei locali dei fabbricati della UMI 2 potrà essere certificata solo dopo il collaudo delle opere della UMI 1 e la trasmissione delle carte all'A.C. per l'acquisizione dell'area da parte di quest'ultima.

ART. 5 REALIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI - GARANZIE  
CESSIONE DELLE AREE - MONETIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE NON REA-

LIZZATE

1. Data l'ubicazione e il carattere dell'intervento le opere per le aree destinate a standard urbanistici di cui all'art. 4 potranno essere realizzate in base ad un progetto predisposto in osservanza delle indicazioni dell'A.C., previo la costituzione di specifico titolo abilitativo la cui richiesta (o deposito) presso l'A.C. dovrà essere formalizzata secondo la tempistica di cui al precedente art. 3.

2. Le opere di urbanizzazione potranno essere monetizzate con i parametri in vigore al momento dell'approvazione del progetto unitario convenzionato e in conformità con il regolamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione vigente. L'eventuale monetizzazione dovrà essere corrisposta dal soggetto attuatore all'atto del ritiro del Permesso per Costruire con le stesse modalità e tempistiche dei pagamenti degli oneri di urbanizzazione dello stesso Permesso per Costruire.

Al momento della presentazione delle domande per ottenere il titoli abilitativi verrà calcolato il relativo importo.

2. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione sopracitate nel rispetto degli elaborati grafici e dei computi metrici allegati. In presenza di eventuali discordanze, errori o omissioni progettuali presenti nel progetto redatto dallo stesso, l'attuatore si impegna in ogni caso a realizzare l'opera compiuta a regola d'arte, funzionante e atta all'uso alla quale è destinata senza alcuna pretesa da avanzare sull'Ente.

Quale garanzia degli obblighi assunti il soggetto attuatore presenta polizza fidejussoria assicurativa n. XXXXXX emessa da per un importo complessivo di euro XXXXXXXX pari al valore dell'opera così come individuato negli elaborati tecnici allegati.

Tale garanzia sarà svincolata, anche in forma parziale, a seguito dell'approvazione della documentazione finale da parte del comune di cui ai punti successivi, fatte salve le cautele prescritte dalle leggi in vigore e sotto le riserve previste dall'art. 1669 del codice civile.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate ad opera del soggetto attuatore entro **tre anni** dal rilascio del primo titolo abilitativo relativo alla lottizzazione, salvo eventuali proroghe previste dalla

normativa vigente e richieste dal concessionario e concesse dall'Ente.

3. L'attestazione di fine lavori ed il certificato di regolare esecuzione comprensivo della documentazione /elaborati previsti dalla normativa vigente quali: collaudi specifici, certificazioni dei materiali, analisi e prove oltre alla contabilità finale ed ogni ulteriore elemento utile ai fini della verifica della corretta esecuzione alla regola dell'arte, relativo alle opere da cedere all'Ente sarà effettuato da tecnico abilitato incaricato dal soggetto attuatore con oneri e spese interamente a suo carico. Tale certificazione sarà supportato da idonee prove di carico nel numero minimo di 4 equamente distribuite e comunque utile a dimostrare la corretta portanza e modulo di deformazione della fondazione stradale oltre prova atta a verificare la corretta realizzazione del bainder.

Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento il soggetto attuatore richiederà al Comune la presa in carico delle opere allegando quanto sopra emesso dal Direttore dei Lavori.

Il comune, esaminata la documentazione trasmessa, provvede tramite proprio personale tecnico alla verifica in contraddittorio delle opere realizzate; a tale scopo, il soggetto attuatore dovrà mettere a disposizione proprio

personale per l'assistenza durante le operazioni di sopralluogo.

A seguito di esito positivo della verifica delle opere realizzate nonché della documentazione presentata il comune approva tale documentazione e dispone la presa in carico formale dei beni. Entro 6 mesi decorrenti dalla disposizione di presa in carico dovrà essere rogato l'atto di cessione gratuita dell'area nel quale la Bieffe società semplice dovrà provvedere alla cessione gratuita a favore del Comune di Crespina Lorenzana di tutte le aree, attrezzature ed impianti componenti l'opera pubblica. Tutte le attività necessarie e propedeutiche, le relative spese, frazionamenti, rettifica dei confini e delle consistenze, comprese le spese notarili per addivenire alla cessione dell'area sono assunte a carico del soggetto attuatore.

4. Nel caso di cessione, le aree sono cedute al Comune gratuitamente e libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

5. La cessione delle aree (salvo che non si opti per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione) è fatta senza alcuna riserva, per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà

pubblica attribuite con il progetto unitario convenzionato e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il/i soggetto/i attuatore/i possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

6. In ogni caso le opere di urbanizzazione primaria realizzate (salvo che non si opti per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione) saranno soggette a pubblico transito a decorrere immediatamente dal loro collaudo.

7. Nel caso di inadempienza da parte del lottizzante, relativamente agli obblighi assunti con la presente convenzione, il Comune previa diffida ed assegnazione di un termine massimo di 6 mesi, ha facoltà di sostituirsi al soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere, attività ed atti necessari rivalendosi sulle garanzie prestate, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del soggetto attuatore e con il pieno diritto ad aderire alle vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali opere eccedenti le garanzie stesse. Il soggetto attuatore, con la firma della presente convenzione, conferisce procura irrevocabile al rappresentante del comune di Crespina Lorenzana, competente nella gestione del patrimonio dell'Ente, a sottoscrivere anche per essa il

successivo atto di identificazione e/o frazionamento catastale.

8 . La manutenzione e conservazione delle aree e delle opere suddette resta a carico del soggetto attuatore sino alla formale presa in carico delle stesse da parte dell'A.C.

#### ART. 6- REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il soggetto attuatore può presentare le domande per ottenere i titoli abilitativi (Permesso di costruire) per gli interventi previsti in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al progetto unitario convenzionato, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei titoli abilitativi, è subordinata al pagamento degli oneri concessori di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre al contributo sul costo di costruzione (quando e se dovuto per destinazione d'uso), che dovranno essere determinati in ragione della destinazione d'uso e versati con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo abilitante l'esecuzione delle opere.

3. In virtù di precedenti accordi fra il soggetto attuatore e l'A.C. di Crespina Lorenzana derivanti dalla stipula di convenzione urbanistica per un precedente Piano di lottizzazione di iniziativa privata (denominato "UOTE 3, Comparto 16, Sub-Comparto B - Lavoria"), nel quale erano ricomprese le aree di

cui alla presente convenzione, che prevedeva la realizzazione di un parcheggio pubblico, mai realizzato, per il quale è stata periodicamente e puntualmente rinnovata la garanzia fideiussoria, per le opere pubbliche del PUC in questione, corrispondenti al parcheggio di cui al precedente art. 5, non è possibile il ricorso allo strumento dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria né secondaria.

#### ART. 7- VARIANTI

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del Progetto unitario convenzionato definiscono quali modifiche sono consentite senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano.
2. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, potranno essere apportate variazioni a quanto previsto dal progetto volte a migliorare aspetti di dettaglio; tali variazioni dovranno essere concordate ed autorizzate preventivamente dall'A.C.
3. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3.

#### ART. 8 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il Progetto unitario convenzionato è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il soggetto attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti

e gli elaborati costituenti il PUC approvato, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione il soggetto attuatore si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di copie degli elaborati del PUC, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare necessarie ai propri fini istituzionali.

#### ART. 9 - SPESE

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

#### ART. 10 - CONTROVERSIE E NORME NON PREVISTE

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamenti vigenti in materia.

2. Per ogni eventuale controversia che sorgerà in merito all'applicazione ed alla interpretazione della presente con-

venzione resta convenuta la competenza del foro di Pisa.

ART. 11 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

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

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore.

Richiesto io Notaio ricevo il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti, che, da me Notaio interpellati l'approvano dichiarandolo conforme alla loro volontà.

Dattiloscritto, sotto mia direzione, da persona di mia fiducia ed in parte completato a mano di mio pugno, consta il presente atto di quattro fogli dei quali lo scritturato occupa le prime dodici pagine e fino alla presente di questa tre-dicesima pagina e viene sottoscritto alle ore