

ALLEGATO “C”

Repertorio n.

REPUBLICA ITALIANA

COMUNE DI BIENTINA

(Provincia di Pisa)

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BIENTINA E LA SOCIETA' GESTSEA SRL,
PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
CONSISTENTI IN VIABILITA', PARCHEGGIO E OPERE CORRELATE, E PER LA
CESSIONE GRATUITA DELLE SUDETTE AREE ALL'INTERNO DEL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "COMPARTO N° 6 U.T.O.E.1-BIENTINA" A
CARATTERE POLIFUNZIONALE

L' anno il giorno del mese di, in Bientina,
nella residenza comunale, posta in P.zza V. Emanuele II n. 2.

Innanzi a me _____, _____, _____, senza
assistenza dei testimoni per avervi i comparenti, di comune accordo fra loro e con il
mio consenso rinunciato, si sono costituiti:

- Dott. Arch. Giancarlo Montanelli, nato a Santa Maria a Monte il 17.12.1965
domiciliato c/o il Palazzo Municipale per le funzioni che qui rappresenta, il quale
interviene nella sua qualità di rappresentante del Comune di Bientina, esclusivamente
nel nome, per conto e nell'interesse del Comune di Bientina (C.F.-----) per il
quale agisce e ciò in esecuzione del Decreto Sindacale n. __del _____;
dall' altra :

- SUSINI Stefano, nato in Calcinai a il 26 dicembre 1955, non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della società GESTSEA Srl con sede in Pontedera Piazza Nilde Iotti 13 int. 18, capitale sociale 24.000,00 euro i.v., iscritta al Registro Imprese di Pisa

	con codice fiscale 02092400502 e REA n. PI 180312 e pec: gestsea.srl@legalmail.it	
	,in qualità di società proprietaria dei terreni in seguito ha firmato la richiesta di	
	Approvazione del Piano di Lottizzazione protocollato in data _____ al n° _____ di	
	registro generale, di cui in premessa che nel proseguo del presente atto sarà definito	
	“Obbligata”	
	PREMESSO CHE	
	- L'obbligata, in qualità di proprietaria ha presentato in data 27/02/2020 prot. n. 2298 e	
	successive modifiche ed integrazioni, richiesta di Approvazione del P.d.L. ai sensi	
	dell'art. 112 della L.R.T. n.65/2014, relativamente a terreni di loro proprietà, ricadenti	
	in Zona C, “Aree di espansione a prevalente carattere residenziale“, inserito nel	
	vigente R.U. UTOE 1 – COMPARTO 6 a carattere polifunzionale .	
	- Tali terreni sono ubicati in Comune di Bientina, Via U. Nobile e sono contraddistinti	
	all'Agenzia delle Entrate all'Ufficio del Territorio di Pisa al Catasto Terreni del Comune	
	di Bientina al Foglio 20 mappali 53, 1735;	
	- i terreni sopra descritti costituiscono ed individuano il piano attuativo inserito nel	
	vigente R.U. (TAV.2 – COMPARTO N° 6), nonché le aree di sedime delle opere di	
	urbanizzazione, per una estensione catastale di circa mq. 13000 (riportare superficie	
	catastale come da visure), confinante a est con via U. Nobile, ad Ovest e a nord con	
	via Di Tabo', a sud con canale Fossa Nova, salvo se altri;	
	- la Giunta Comunale ha approvato, con Deliberazione n.____ del _____, il progetto	
	esecutivo ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. delle opere di urbanizzazione	
	ricadenti all'interno del P.d.L. denominato “COMPARTO 6 U.T.O.E. 1 BIENTINA”,	
	secondo i progetti redatti dall'Ing. Susini Luca e dal Geom. Nieri Maurizio incaricati	
	dall'Obbligata, prevedendone il completo finanziamento e la realizzazione da parte del	
	soggetto privato con lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;	
	Pagina di 2	2

	- Su tale progetto, assunti i pareri di tutti gli Enti erogatori e gestori dei servizi, che	
	risultano agli atti del Servizio Governo e Pianificazione del Territorio, il quale ne ha	
	verificato la conformità e coerenza agli strumenti di pianificazione vigenti;	
	- ai sensi della L.R.T. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni è stato	
	provveduto al deposito presso l'Ufficio della Regione Toscana Direzione del Suolo e	
	protezione civile Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa sede di Pisa in data	
	_____ con il numero _____ delle documentazioni e certificazioni concernenti gli	
	aspetti geologico-tecnici;	
	- il Consiglio Comunale , con Deliberazione n° ____ del _____ esecutiva, ha	
	adottato il piano di Lottizzazione e con Deliberazione n° ____ del _____ esecutiva ,	
	ha approvato il piano attuativo ai sensi dell'art. 112 della L.R.T. 65/2014, pubblicato sul	
	B.U.R.T. n° ____ del _____;	
	- il progetto di P.d.L. verifica gli standard urbanistici previsti per l'insediamento secondo	
	il seguente prospetto:	
	Comparto n° 6 , U.T.O.E. 1 a carattere polifunzionale:	
	-Superficie territoriale: mq 13.000	
	-Destinazione d'uso: residenziale – commerciale e artigianale di servizio	
	-Superficie Utile Lorda massima: SUL mq 4.800.	
	La SUL consentita deve essere articolata secondo il seguente criterio:	
	20% SUL per funzioni commerciali e artigianali di servizio	
	60% SUL per funzioni residenziali di cui il 20% da destinare a Social Housing	
	20% SUL per funzioni residenziali oggetto di atterraggio di SUL frutto di recupero di	
	manufatti incongrui posti in ambito urbano da demolire e trasferire con procedure di	
	perequazione urbanistica a distanza	
	-RC: 35% (residenziale) – 50% (produttiva commerciale e artigianale)	
	Pagina di 3	3

	Verde P.= 1647,72 mq. Parcheggi P.= 1505,77 mq., Strade = 1624,50 mq. Aree da	
	cedere = 4777,99 mq; SUL consentita da destinare a Social Housing = 144 mq, pari al	
	5% della SUL residenziale ; Altezza max. = Piani, salvo incentivo derivante dall'utilizzo	
	di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici ed uso di	
	fonti rinnovabili, così come disciplinato dai regolamenti comunali vigenti alla data di	
	presentazione dei titoli abilitativi.	
	- gli spazi pubblici sopradescritti a seguito di Frazionamento approvato in data ____	
	prot. N. _____ sono individuati all'Agenzia delle Entrate all'Ufficio del Territorio di	
	Pisa al Catasto Terreni dalle particelle catastali individuabili al Foglio ____ mappali _;	
	- a seguito degli indici previsti dal R.U. vigente nel comparto n° 6, sono realizzabili mq.	
	4800 di SUL con una altezza massima 9 ml per il residenziale e 6 ml per produttivo	
	commerciale e artigianale e inserito nella presente convenzione ai sensi dell'art. 15	
	delle NTA del vigente Regolamento urbanistico e successive varianti;	
	- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati sulla base del progetto del	
	piano attuativo sopra citato ammontano ad € _____, mentre gli oneri di	
	urbanizzazione secondaria ammontano ad € _____;	
	- il progetto di P.d.L. è composto oltre che dal rilievo dello stato dei luoghi, dal	
	planivolumetrico, dalle N.T.A., dagli schemi tipologici dei fabbricati da realizzare	
	all'interno dei lotti, dai progetti delle opere di urbanizzazione, dal piano di	
	mantenimento biennale delle stesse, dei relativi costi, dai computi metrici estimativi,	
	elaborati allegati all'atto deliberativo di approvazione del piano attuativo stesso;	
	- per la realizzazione del P.d.L. e delle relative opere di urbanizzazione così come	
	definite nel progetto approvato, l' Obbligata è pronta ad assumere i relativi obblighi nel	
	rispetto delle prescrizioni progettuali.	
	TUTTO CIO' PREMESSO	
	Pagina di 4	4

	che forma parte integrante e sostanziale del presente Atto tra i comparenti si conviene	
	e si stipula quanto segue :	
	Art.1) – La presente Convenzione, ha validità di 10 (dieci) anni dalla data della stipula	
	del presente atto e disciplina i rapporti tra il Comune di Bientina e l' Obbligata ed in	
	particolare le obbligazioni che i privati assumono al fine di assicurare la piena e	
	completa attuazione del P.d.L. denominato “COMPARTO 6 – U.T.O.E. 1 BIENTINA”	
	area di tipo polifunzionale .	
	Art.2) – La superficie dei terreni di proprietà dell'Obbligata, secondo quanto risulta dal	
	P.d.L. approvato con deliberazione del C.C. n° ____ del ____ e pubblicata sul	
	B.U.R.T. n° __ del ____ è destinata come segue:	
	- al catasto terreni di detto Comune, al giusto conto nel foglio 20 mappale 53 ,	
	seminativo arborato classe 1, 12400 ca, R.d. € 79,67, R.a. € 57,67 ; mappale 1735 ,	
	seminativo arborato classe 1, 270 ca, R.d. € 1,73, R.a. € 1,25 ;	
	a) - zona destinata all'edificazione privata residenziale della superficie catastale di	
	circa mq. ____ e per complessivi ____ mq.. di S.U.L. ed individuata al C.T. al Foglio	
	__ mappali _____;	
	b) - Superficie catastale a servizi di mq. ____ destinati a strada, parcheggi pubblico,	
	individuati rispettivamente al all'Agenzia delle Entrate all'Ufficio del Territorio di Pisa al	
	Catasto Terreni. al Foglio __ mappali _____;	
	Art.3) – L'Obbligata, con il presente atto, cede gratuitamente al Comune di Bientina,	
	che accetta, la superficie individuata all'Agenzia delle Entrate all'Ufficio del Territorio di	
	Pisa al Catasto Terreni del Comune di Bientina al Foglio __ mappali _____, di	
	complessivi mq. 4610, che rappresenta la parte di proprietà dell'Obbligata dell'area di	
	sedime delle opere di urbanizzazione previste nel progetto di P.d.L. approvato con la	
	Deliberazione suddetta e l'area a destinazione edilizia convenzionata individuata	
	Pagina di 5	5

	all'Agenzia delle Entrate all'Ufficio del Territorio di Pisa al Catasto Terreni del Comune	
	di Bientina al Foglio ____ mappali _____, di complessivi mq.,;	
	La presente cessione gratuita al Comune di Bientina viene fatta ed accettata nello	
	stato materiale e giuridico in cui i terreni che ne formano oggetto come attualmente si	
	trovano, come ben noti alla Parte Cessionaria, con ogni accessorio, accessione,	
	dipendenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive	
	esistenti e comunque risultanti dagli atti anche di più antica provenienza, nulla escluso	
	od eccettuato, in definitiva così come pervenuti.	
	I Cedenti, come sopra rappresentati, dichiarano e garantiscono che i terreni ceduti	
	sono liberi da privilegi, oneri, gravami, vincoli, livelli, liti pendenti, iscrizioni e trascrizioni	
	pregiudizievoli, nonché liberi da diritti di prelazione di qualunque tipo e da diritti in	
	favore di terzi, e presta alla Parte Cessionaria la più ampia garanzia per tutti i casi di	
	evizione e molestie.	
	Le parti, inoltre, in quanto occorra, rinunziano ad ogni eventuale diritto di ipoteca	
	legale.	
	La cessione di cui al presente punto avviene senza corrispettivo poiché in	
	adempimento di obblighi assunti con la presente convenzione.	
	In quanto occorra e pertanto, ai soli effetti della registrazione e dell'iscrizione a	
	repertorio, le Parti, come sopra rappresentate, dichiarano che il valore dei terreni	
	ceduti è di € ____ (Euro _____).	
	Art.4) – L'Obbligata si impegna per se e per i propri aventi causa a provvedere a	
	propria cura e spese, alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione risultanti nel	
	progetto esecutivo ed al loro collegamento ed allacciamento alle opere di	
	urbanizzazione e di erogazione, ed alla realizzazione di tutte le opere che si rendono	
	necessarie a seguito delle eventuali prescrizioni in corso d'opera da parte degli enti	
	Pagina di 6	6

	erogatori dei servizi nonché da parte dell'Amministrazione Comunale, per le quali non	
	potrà essere preteso più di quello già convenuto con il presente atto. In particolare	
	dovranno essere realizzati, marciapiedi, parcheggi, strade, rete fognaria delle acque	
	nere e meteoriche, impianto di illuminazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, rete	
	telefonica, rete gas metano, rete di approvvigionamento idrico e quant'altro necessario	
	al fine di rendere le opere di urbanizzazioni funzionali, sicure, a norma e a perfetta	
	regola d'arte. Relativamente alle misure contenute nella relazione idraulica integrativa,	
	riportate come prescrizioni nel parere espresso dalla – Regione Toscana Direzione	
	Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Valdarno Inferiore con esito	
	positivo del controllo obbligatorio sul deposito n. 606/2024 queste dovranno essere	
	eseguite ,attuate e gestite dall'obbligata.	
	Per la realizzazione di tali opere dovrà essere approvato il progetto esecutivo ai sensi	
	del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., previo parere favorevole degli Enti gestori ed erogatori	
	dei servizi, e rilasciato il relativo titolo abilitativo ai sensi della L.R.T. 65/214 e	
	ss.mm.ii..	
	Le opere suddette dovranno essere realizzate in conformità al progetto esecutivo	
	approvato e, comunque, a perfetta regola d'arte e nel rispetto di tutte le Leggi, Norme	
	e Regolamenti vigenti e secondo le prescrizioni degli erogatori e gestori dei servizi, in	
	modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap	
	ed ipovedenti, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi	
	pubblici in apposita sede, anche in cunicolo, nonché alle prescrizioni e/o richieste sia	
	riguardo alle modalità di esecuzione che alla qualità, tipo e provenienza dei materiali	
	da installare, che provengano dai competenti uffici comunali in merito a tutte le opere	
	di urbanizzazione.	
	L'Amministrazione Comunale concede in uso, una volta che ne entrerà in possesso,	
	Pagina di 7	7

	fino all'emissione del certificato di collaudo delle opere stesse, all'Obbligata le aree di	
	sedime delle opere di urbanizzazione previste nel P.d.L. approvato, necessarie alla	
	loro corretta realizzazione ed al completo funzionamento, cedute alla stessa con il	
	presente.	
	L'Obbligata, nella cessione gratuita delle aree all'Amministrazione Comunale si riserva,	
	per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, la potenzialità edificatoria a carico delle	
	aree cedute all'Amministrazione Comunale a favore dei terreni di loro residua	
	proprietà.	
	Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione,	
	previste dal progetto approvato, risultante dalla contabilità, sia inferiore a quello dovuto	
	al Comune, relativo agli oneri di urbanizzazione scomputati, sarà effettuato conguaglio	
	dell'importo eccedente, da versare secondo le modalità previste dalla normativa	
	vigente.	
	Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione,	
	previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello	
	dovuto al Comune relativo agli oneri di urbanizzazione primaria scomputati, l'importo	
	eccedente sarà ad esclusivo carico degli Obbligati.	
	I soggetti attuatori si impegnano a realizzare comunque tutte le opere di	
	urbanizzazione previste dal progetto esecutivo approvato, anche nel caso in cui	
	l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione	
	dovuti.	
	Resta inteso che gli Obbligati sono ammessi allo scomputo integrale delle opere di	
	urbanizzazione primaria realizzate, sulle somme dovute a titolo di oneri di	
	urbanizzazione primaria fino all'importo max di € 587.755,68	
	(cinquecentottantasettemilasettecentocinquantacinque/68) corrispondente all'importo	
	Pagina di 8	8

	dei lavori desunto dal computo metrico estimativo comprensivo di IVA ridotto della	
	percentuale media di ribasso (7%) risultante dalle percentuali di ribasso ottenuto	
	dall'Amministrazione comunale per opere pubbliche direttamente realizzate negli ultimi	
	tre anni.	
	La data dell'inizio delle opere dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale	
	a mezzo comunicazione scritta con un preavviso di almeno 10 giorni.	
	Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere prodotta una dichiarazione sottoscritta dal	
	titolare o dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori con firma	
	autenticata, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 (T.U. in materia di documentazione	
	amministrativa), attestante che la medesima impresa è nel pieno possesso dei propri	
	diritti, non trovandosi in stato di liquidazione o fallimento né avendo presentato	
	domanda di concordato.	
	Prima dell'inizio dei lavori, si dovrà altresì produrre 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).	
	Lo studio dovrà riguardare sia l'organizzazione interna del cantiere che la viabilità di	
	servizio, riferendosi pertanto agli impatti prodotti nei confronti dell'abitato dalle	
	lavorazioni e dall'uso di mezzi d'opera, e a quelli dovuti al traffico indotto ed alla	
	viabilità di cantiere.	
	Si dovranno eventualmente adottare in proposito specifici interventi “attivi” (finalizzati	
	alla riduzione delle emissioni alla fonte) e/o “passivi”, atti alla mitigazione dell'impatto	
	Pagina di 9	9

	acustico ed atmosferico ai ricettori individuati come sensibili. In particolare dovrà	
	essere posta specifica attenzione alla mitigazione dell'impatto sulla viabilità ordinaria	
	interessata dal traffico indotto, garantendo livelli qualitativi elevati relativamente alle	
	componenti rumore, vibrazioni, diffusione di inquinanti e di polveri.	
	In fase di cantierizzazione si dovrà comunque garantire il rispetto delle normative	
	attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico (L.447/1995, D.P.C.M.	
	14.11.1997, L.R.89/1998, "Regolamento per la disciplina delle attività rumorose" –	
	Del.C.C.n.85 del 14.09.2005) e di inquinamento atmosferico (D.P.C.M. 28.03.1983,	
	D.P.R.203/1988).	
	Per quanto concerne l'impatto acustico, qualora si preveda il superamento dei limiti	
	previsti dalle normative vigenti, si dovrà inoltrare a questa Amministrazione, prima	
	dell'inizio dei lavori, regolare istanza ai sensi del Titolo II, sezione 1 "Cantieri edili,	
	stradali e assimilabili" del suddetto Regolamento.	
	L'esecuzione dei lavori sarà effettuata, sotto la direzione di tecnico abilitato incaricato	
	dai Obbligati che dovrà essere comunicato all'Amministrazione Comunale tramite	
	comunicazione scritta prima dell'inizio dei lavori, altresì dovrà essere comunicato il	
	nominativo del Responsabile tecnico di cantiere.	
	L'Amministrazione Comunale e gli Enti erogatori dei servizi, si riservano l'alta	
	sorveglianza dei lavori per la verifica e la rispondenza a quanto previsto e progettato.	
	Durante l'esecuzione delle opere, l'area interessata dovrà essere opportunamente	
	recintata nei modi e nelle forme proprie dei cantieri. In prossimità dell'accesso ed in	
	posizione ben visibile dovrà essere installato a cura degli interessati, cartello	
	segnaletico indicante gli estremi del permesso di costruire, il nominativo dei proprietari,	
	il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il Responsabile tecnico di	
	cantiere ed ogni altro soggetto che intervenga a qualsiasi titolo nella realizzazione	
	Pagina di 10	10

	delle opere della presente convenzione. Nello stesso cartello dovrà essere scritto	
	l'importo dei lavori, il ribasso effettuato, i termini di inizio e fine lavori, nonché, che i	
	lavori sono eseguiti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.	
	Il cantiere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in progetto, non è	
	ad alcun titolo cantiere dell'Amministrazione Comunale, sia per la sicurezza, che per	
	l'esecuzione dei lavori, e rimarrà tale fino a quando non sarà redatto il documento di	
	verifica e di accettazione delle opere ultimate, come previste nel progetto approvato ed	
	in conformità al presente atto ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed	
	integrazioni.	
	La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione dei lavori resta a totale	
	carico del soggetto attuatore.	
	L'approvazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli uffici	
	competenti, non solleva l' Obbligata da ogni eventuale responsabilità che dovesse	
	verificarsi nella fase di realizzazione delle opere. L' Obbligata si obbliga a garantire,	
	manlevare e tenere indenne il Comune di Bientina da ogni pretesa azione e molestia o	
	altro che possa ad esso derivare da parte di terzi, in dipendenza degli obblighi assunti	
	con la presente convenzione o comunque in dipendenza diretta dalla convenzione	
	stessa.	
	Le opere di urbanizzazione dovranno essere contabilizzate dalla Direzione dei Lavori	
	secondo le norme di cui al D.P.R. 05/10/2010 n. 207 e successive modificazioni ed	
	integrazioni.	
	Una volta concluse le opere, il Direttore dei Lavori dovrà redigere il certificato di	
	regolare esecuzione e le stesse saranno soggette a collaudo da far redigere, a spese	
	dei Obbligati, da professionista abilitato di fiducia dell'Amministrazione Comunale entro	
	novanta giorni dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione.	
	Pagina di 11	11

	Il collaudo delle opere, in corso e definitivo, sarà redatto sulla scorta della contabilità	
	dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori stessa secondo la normativa vigente in	
	materia di Opere Pubbliche.	
	L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione di	
	cui sopra, rimarrà a carico dell'Obbligata fino al termine di due anni a decorrere dalla	
	data della loro consegna all'Amministrazione Comunale. All'uopo, sulla base di	
	specifico computo metrico estimativo del piano di manutenzione delle stesse allegato	
	al Permesso di costruire, l'Obbligata si impegna a depositare, contestualmente alla	
	richiesta di presa in carico, l'importo relativo alla manutenzione biennale affinché	
	l'Amministrazione Comunale possa provvedere direttamente alla manutenzione	
	prevista.	
	L'Obbligata si impegna inoltre a garantire i ripristini delle opere pubbliche esistenti che	
	si rendessero necessari a seguito di eventuali danni, diretti e/o indiretti, che potranno	
	essere apportati alle stesse conseguentemente alla realizzazione dell'intervento in	
	parola.	
	L'Obbligata si impegna altresì a garantire i ripristini delle opere pubbliche esistenti,	
	anche fuori comparto, che si rendessero necessari a seguito di eventuali manomissioni	
	dovute alle intercettazioni delle linee esistenti, in particolar modo qual ora venissero	
	manomessi i manti stradali con scavi per le occupazioni longitudinali, parallelamente	
	all'asse stradale, dovrà essere realizzato a varie riprese, per tratti continui di lunghezza	
	non superiore a Ml. 100. Non potrà essere intrapreso alcun prolungamento se non	
	dopo aver chiuso il tratto precedente per pari lunghezza. Lo scavo per	
	l'attraversamento stradale sia effettuato tagliando la sede stradale, metà per volta,	
	ortogonalmente all'asse della stessa. Preliminarmente allo scavo sui bordi dello stesso,	
	la pavimentazione stradale o eventuali altri manufatti in essere quali zanella, cordonato	
	Pagina di 12	12

	e marciapiede (pavimentazione e sottofondo di posa), se prefabbricati, siano tagliati	
	con disco diamantato od altro mezzo adatto allo scopo. Il materiale di risulta sia	
	allontanato immediatamente e smaltito in modo idoneo secondo Legge. Terminata la	
	posa delle condutture e dei manufatti in generale, si proceda immediatamente al	
	riempimento dello scavo secondo quanto prescritto dagli Enti gestori, fatte salve	
	disposizioni e norme tecniche specifiche inerenti l'impiantistica di cui trattasi. Infine	
	dovrà procedere alla chiusura nonché alla posa di uno strato di Binder (granulometria	
	2 - 20 mm.) dello spessore finito compresso di cm. 10 in frasca, effettuando i raccordi	
	necessari con la parte di carreggiata non interessata dalla ripresa stessa, mediante	
	sigillatura delle linee di perimetrazione della ripresa con nastro tipo "STRATOS ASR 2	
	ISOTELMA", al fine di evitare la formazione di discontinuità pericolose per il transito in	
	generale. Durante l'effettuazione dei predetti lavori l'Obbligata deve avere cura di non	
	creare ostacoli allo scolo laterale delle acque. Per un periodo non inferiore a 180	
	giorni dalla data di chiusura degli scavi con Binder, e comunque fino a quando le zone	
	manomesse saranno completamente assestate l'Obbligata deve procedere alla	
	sorveglianza ed alla tempestiva manutenzione delle stesse zone, alla ripresa del	
	manto stradale bitumato con conglomerato bituminoso, di adeguata granulometria, per	
	una larghezza pari a quella dello scavo eseguito. Relativamente agli attraversamenti la	
	ripresa dovrà essere di larghezza non inferiore a 2.00 ml. per parte rispetto all'asse	
	dello scavo, mentre per gli scavi longitudinali la ripresa dovrà essere di larghezza	
	corrispondente a metà carreggiata nel caso in cui lo scavo sia laterale all'asse della	
	carreggiata stessa altrimenti la ripresa dovrà essere eseguita per l'intera larghezza	
	della carreggiata. In caso di percorrenza in banchina l'Obbligata, oltre alla	
	sistemazione della stessa, dovrà provvedere anche al ripristino di tutto quanto sia stato	
	alterato o rimosso, es. segna margini, cippi chilometrici, segnali etc., a causa	
	Pagina di 13	13

	dell'esecuzione dei lavori. Quando la zona dei lavori di ripresa è completamente	
	livellata, l'Obbligata dovrà provvedere alla ripresa del manto di usura con	
	conglomerato bituminoso di granulometria 2-10 mm. e dello spessore finito compresso	
	di 5 cm. in frasca, effettuando i raccordi necessari con la parte di carreggiata non	
	interessata dalla ripresa, previa fresatura per pari spessore della parte di carreggiata	
	sottostante la ripresa stessa, al fine di evitare la formazione di discontinuità pericolose	
	per il transito veicolare. Durante l'effettuazione dei predetti lavori l'Obbligata, avrà cura	
	di non creare ostacoli allo scolo laterale delle acque, provvederà, altresì, al definitivo	
	ripristino, se interessate dai lavori, delle banchine e delle fosse laterali per il deflusso	
	delle acque.	
	Le opere relative a servizi gestiti da Aziende (gas, energia elettrica, telefono, acqua,	
	fognature) saranno altrettanto soggette a collaudo definitivo da parte dei gestori	
	competenti; i relativi collaudi dovranno essere presentati all'Ufficio Tecnico Comunale	
	prima dell'emissione del collaudo definitivo.	
	Relativamente alla fognatura nera, in conformità al parere espresso da Acque S.p.A.,	
	rimarrà a gestione privata fino a che non sarà stata realizzata nella zona la fognatura	
	nera da parte degli Enti competenti. Fino al momento della consegna al Comune, a	
	seguito del collaudo definitivo, le strade realizzate restano soggette al regime delle	
	strade private gravate da servitù di transito pubblico, così come previsto dalle vigenti	
	disposizioni legislative e regolamentari.	
	Art.5) – L'Obbligata si impegna a tracciare gli spazi pubblici ed i lotti secondo il	
	progetto ed il frazionamento approvati, ponendo sul territorio dei punti fissi, inamovibili,	
	al fine di garantire la corretta attuazione del progetto stesso.	
	L'Obbligata si impegna e si obbliga, per loro ed i propri aventi causa, a far eseguire e	
	completare le opere di urbanizzazione ed a effettuarne il collaudo entro anni 3 (tre)	
	Pagina di 14	14

	dalla data dell'inizio lavori del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione.	
	E' consentito apportare in fase di costruzione , senza la necessità di approvazione e	
	preventiva variante, modifiche plani-volumetriche che non alterino le caratteristiche	
	tipologiche di impostazioni previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione	
	del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli	
	insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso	
	pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. Non sono considerate varianti e pertanto	
	sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare,	
	alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi previsti:	
	a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli	
	esempi descritti negli elaborati nel piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle	
	distanze legali;	
	b) l'edificazione in aderenza e a distanze tra fabbricati inferiori a quelle minime	
	previste dalla normativa su lotti contigui e non, interni al comparto, anche ai sensi	
	dell'art. 9 del D.M. 1444/68 e art. 60 comma 7 del regolamento edilizio ;	
	c) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i	
	lotti, con la variazione del numero di questi ultimi fatta salva la non modificabilità	
	dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate ad uso	
	pubblico.	
	d) nel caso in cui il comune, nel corso delle fasi di adozione e approvazione del piano	
	attuativo, apportasse modifiche al Regolamento Edilizio, una volta adottato il piano	
	attuativo, verranno mantenute le norme che sono in vigore alla data di adozione.	
	I Titoli abilitativi relativi all'edificazione dei lotti potranno essere rilasciati	
	contestualmente alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nel	
	progetto approvato;	
	Pagina di 15	15

	Sono altresì a carico dell'Obbligata, gli eventuali oneri derivanti dalla richiesta di nuove	
	utenze presso gli enti erogatori di servizi, rimanendo a carico dell'Amministrazione	
	Comunale solo le spese di voltura una volta prese in carico le opere di urbanizzazioni	
	realizzate.	
	Non si potrà utilizzare gli edifici ricadenti all'interno del P.d.L.(presentazione abitabilità	
), fino a quando le opere di urbanizzazioni riguardanti le erogazioni dei servizi ai	
	fabbricati stessi siano regolarmente eseguite, collaudate e prese in carico dagli Enti	
	competenti anche con collaudo parziale anche eseguite in parte ma funzionali ai lotti.	
	Art.6) - Per l'edificazione sui lotti, dovrà essere presentata apposita istanza nel	
	rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti e nel rispetto delle previsioni contenute	
	relativamente alle tipologie previste nel P.d.L.. Dovranno inoltre essere corrisposte le	
	sole somme inerenti il contributo previsto dagli Artt. 184 e 185 della L.R.T. 65/2014,	
	referito agli oneri di urbanizzazione secondaria, ed al costo di costruzione, in funzione	
	dell'effettivo intervento edificatorio sulla base delle tariffe vigenti al momento della	
	presentazione dell'istanza.	
	Art.7) – L'Obbligata si impegna ad inserire negli atti di trasferimento delle U.I., le	
	seguenti clausole da riportare nella nota di trascrizione:	
	“L'acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le clausole contenute nella	
	convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Bientina, con atto	
	_____ in data Rep. N° trascritto presso	
 in data accettandone i relativi	
	effetti formali e sostanziali. L'acquirente in particolare prende atto che i titoli abilitativi	
	per la realizzazione dei lotti potranno essere rilasciati contestualmente alla	
	realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie a renderlo funzionale.	
	Non si potrà utilizzare gli edifici (presentazione abitabilità) ricadenti all'interno del	
	Pagina di 16	16

	P.d.L., fino a quando le opere di urbanizzazioni riguardanti le erogazioni dei servizi ai	
	fabbricati stessi siano regolarmente eseguite, collaudate e prese in carico dagli Enti	
	competenti anche con collaudo parziale anche eseguite in parte ma funzionali ai lotti.	
	L'acquirente dichiara di essere a conoscenza e per il quale si assume l'obbligo della	
	manutenzione e gestione a proprie cure e spese, delle misure contenute nella	
	relazione integrativa idraulica relativi agli spazi pubblici dell'intera lottizzazione.	
	L'acquirente si obbliga ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e	
	l'utilizzazione degli edifici, nonché ad inserire le clausole del presente comma ed ai	
	precedenti in eventuale contratto di ulteriore trasferimento dei lotti nonché ad inviare al	
	Comune di Bientina a mezzo lettera raccomandata copia autentica della nota di	
	trascrizione."	
	Tali clausole dovranno essere specificate ed approvate dall'acquirente ai sensi dell'Art.	
	1341 del Codice Civile. Gli atti di trasferimento dei lotti non liberano l'Obbligata dalle	
	obbligazioni assunte nei confronti del Comune, salvo che questo lo consenta	
	espressamente.	
	L'alienante comunque dovrà comunicare entro 15 gg. dalla stipula del contratto	
	all'Amministrazione Comunale il mutamento di proprietà ed il nuovo soggetto titolare	
	della proprietà dovrà nello stesso termine prestare la fideiussione prevista dal presente	
	atto a suo nome. In tal caso la fideiussione depositata all'Amministrazione Comunale	
	di Bientina con il presente atto potrà essere svincolata solo dopo che sarà stata	
	depositata la nuova fideiussione a nome del nuovo soggetto titolare della proprietà.	
	Art.8) – L'Obbligata dichiara di accettare senza riserve le condizioni sopra indicate. A	
	garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti consegnano	
	al rappresentante dell'Amministrazione Comunale, contestualmente alla stipula della	
	presente convenzione, garanzia fideiussoria rilasciata in data _____ da	
	Pagina di 17	17

	_____ n° _____ di € 571.725,98-+ IVA € 57.172,60 per un totale di € 628.898,58	
	(seicentoveottomilaottocentonovantotto/58) corrispondente al costo complessivo	
	delle intere opere di urbanizzazione l.v.a. compresa come per legge, come da progetto	
	di P.d.L. approvato e dal relativo computo metrico estimativo, soggetto a rivalutazione	
	secondo gli indici ISTAT provinciali, maturati nel periodo trascorso tra la data di	
	emissione della fideiussione e la data di richiesta del pagamento. La fideiussione	
	prestata, obbliga il fideiussore ad eseguire il pagamento oggetto della fideiussione	
	senza la previa escussione del debitore principale a semplice richiesta	
	dell'Amministrazione, senza possibilità per il fideiussore di porre eccezioni di sorta ed	
	in particolare quella di cui agli artt. 1944, 1957 del Codice Civile.	
	Resta inteso che qualora per la conclusione delle opere, a causa di ritardi, o	
	comunque l'Obbligata non provveda al completo e puntuale adempimento degli	
	obblighi assunti nei termini di cui alla presente convenzione relativamente	
	all'esecuzione delle opere di urbanizzazione (tre anni), o le opere risultino al collaudo	
	non realizzate a perfetta regola d'arte, il Comune di Bientina, previa formale messa in	
	mora dello stesso con preavviso non inferiore a tre mesi, si rivarrà sulle fidejussioni	
	predette introitandone la quota necessaria alla esecuzione d'ufficio delle opere non	
	completate, salvo comunque ogni ulteriore risarcimento del danno.	
	Lo svincolo della garanzia fideiussoria potrà avvenire su Disposizione del	
	Responsabile del Procedimento solo dopo che sarà dimostrato, attraverso il collaudo,	
	l'esatto adempimento delle opere di urbanizzazione e quindi la fideiussione dovrà	
	ritenersi prestata per 10 anni di validità della presente convenzione con tacito rinnovo	
	fino all'accertamento del regolare esecuzione delle opere (in deroga a quanto previsto	
	dall'Art. 1957).	
	Lo svincolo delle garanzie fideiussorie potrà avvenire su Disposizione del	
	Pagina di 18	18

	Responsabile del Procedimento, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo	
	di almeno l'80% delle opere di urbanizzazione convenzionate.	
	Tali clausole dovranno essere tutte espressamente riportate nella garanzia fideiussoria	
	prestata.	
	Art.9) – Qualora, entro i termini indicati nell'art.5 non sia provveduto all'ultimazione	
	delle opere suddette ed al relativo collaudo l'Amministrazione Comunale ha la facoltà	
	di provvedere direttamente rivalendosi sulla cauzione costituita con garanzia	
	fideiussoria senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dell'Obbligata e con pieno	
	diritto a adire vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la	
	garanzia fidejussoria.	
	Qualora, in caso di inadempimento da parte dell'Obbligata, l'Amministrazione	
	Comunale debba intervenire direttamente per l'esecuzione delle opere non realizzate o	
	mal realizzate e le spese sostenute risultino maggiori di quelle ad oggi stimate, può	
	rivalersi direttamente sull'Obbligata o sua aventi causa per il recupero delle somme	
	non coperte dalla garanzia fideiussoria.	
	Art. 10) - Sono a carico dell'Obbligata gli oneri, le spese e quant'altro relativo alle	
	prestazioni professionali per la redazione dei progetti, frazionamenti, la Direzione	
	Lavori delle opere, la contabilizzazione delle stesse, la sicurezza del cantiere, collaudi	
	e quanto altro.	
	Art.11) – Il presente Atto, viene registrato e trascritto nei registri immobiliari a cura del	
	Comune ed a spese dell'Obbligata. Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente	
	atto sono a totale carico dell'Obbligata.	
	Art.12) – Con il presente atto sui terreni dei lotti edificabili individuati al C.T. al Foglio	
	29 mappali _____, vengono trascritti gli obblighi della presente convenzione; sui	
	terreni delle aree destinate a parcheggi, viabilità, verde pubblico, aree da cedere e non	
	Pagina di 19	19

	trasformare con principio compensativo, individuati al C.T. al Foglio 20 mappali _____	
	derivanti dai frazionamenti citati nella premessa del presente atto viene trascritta la	
	cessione gratuita delle stesse all'Amministrazione Comunale, dando atto di quanto	
	contenuto all'art. 4.	
	Art.13) – Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle	
	Leggi ed ai regolamenti generali e comuni in vigore ed in particolare alla Legge	
	Urbanistica N° 1150 del 17 Agosto 1942 e successive modifiche ed integrazioni.	
	Art.14) – Per eventuali controversie che potessero derivare dal presente atto sarà	
	competente il Foro di Pisa.	
	Art. 15) - Le Parti inoltre, ai fini della registrazione della cessione di cui all'art. 3	
	chiedono l'applicazione dell'imposta fissa di registro e l'esenzione dalle imposte	
	ipotecaria e catastale, ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 601 del 29 Settembre 1973.	
	Art. 16) - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 6 Giugno	
	2001, n. 380, recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di	
	edilizia, si allega al presente atto sotto la lettera “A”, omessane la lettura per espressa	
	e concorde dispensa avutane dai comparenti, Certificato di Destinazione Urbanistica n.	
	_____, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Bientina in data	
	_____, dichiarando che, fino ad oggi, non sono intervenute modifiche degli	
	strumenti urbanistici vigenti.	
	Richiesto io _____ ho ricevuto il presente atto scritto con mezzi elettronici da	
	persona di mia fiducia, completato da mio pugno e da me letto, ai comparenti che, a	
	mia domanda, lo approvano dichiarandolo conforme alla volontà manifestatami e con	
	me _____, lo sottoscrivono qui in calce ed a margine degli altri fogli.	
	Consta di _____ pagine e parte della presente, fin qui.	
	COMUNE DI BIENTINA	L' OBBLIGATO
	Pagina di 20	20

Arch. Giancarlo Montanelli

IL NOTAIO