

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

COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

SCHEMA DI CONVENZIONE

**PER L'ATTUAZIONE DI PROGETTO UNITARIO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO “ _____ ”**

ART. 121 L. R. 65/2014

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

REPERTORIO N.____
RACCOLTA N.____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PROGETTO UNITARIO

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

oppure

in Pietrasanta (LU), nella Sede Municipale situata in via _____, avanti a me Dott. _____, Segretario Generale del Comune di Pietrasanta (LU), ufficiale rogante, autorizzato al rogito dei contratti nell'interesse del Comune di Pietrasanta (LU), ai sensi dell'art. 97, comma 4 lett. c) del D.Lgs. 18/08/2000 n.267, sono comparsi personalmente:

- 1) _____, nato a _____ il _____, in qualità di dirigente dell'Area Servizi del Territorio e alle Imprese pro tempore del Comune di Pietrasanta, il quale interviene al presente atto e lo stipula in nome e per conto dello stesso Comune di Pietrasanta, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con decreto del Sindaco n.17/2025 ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000; nel seguito denominato semplicemente "Comune";
- 2) la Società _____, della cui identità io _____ sono certo, i quali, avendone i requisiti di legge, rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto, di seguito chiamata "Proponente";

PREMESSO che:

- a) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 09/10/2023, il Comune di Pietrasanta, ha approvato il Piano Strutturale divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. 2 del 10/01/2024;
- b) con deliberazione del Consiglio Comunale. n. 22 del 26/6/2024 il Comune di Pietrasanta ha approvato il Piano Operativo comunale, divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. 41 del 09/10/2024, nei termini previsti dalla L.R. n.65/2014;
- c) il Proponente ha la proprietà dei terreni posti in Pietrasanta (LU), loc. Marina di Pietrasanta, Via delle Cinque Giornate; tali terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta (LU):
Foglio 36 mappale 1259 – qualità e classe BOSCO ALTO 04 – dimensione 46 mq Reddito dominicale Euro 0,03 Reddito agrario Euro 0,01
Foglio 36 mappale 1262 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 233 mq Reddito dominicale Euro 0,36 Reddito agrario Euro 0,54
Foglio 36 mappale 1285 – qualità e classe BOSCO ALTO 04 – dimensione 136 mq Reddito dominicale Euro 0,08 Reddito agrario Euro 0,01
Foglio 36 mappale 1286 – qualità e classe FRUTTETO 03 – dimensione 176 mq Reddito dominicale Euro 2,50 Reddito agrario Euro 1,05
Foglio 36 mappale 1287 – qualità e classe FRUTTETO 03 – dimensione 825 mq Reddito dominicale Euro 11,72 Reddito agrario Euro 4,90
Foglio 36 mappale 1288 – qualità e classe FRUTTETO 03 – dimensione 39 mq Reddito dominicale Euro 0,55 Reddito agrario Euro 0,23
Foglio 36 mappale 1289 – qualità e classe BOSCO ALTO 04 – dimensione 234 mq Reddito dominicale Euro 0,15 Reddito agrario Euro 0,01
Foglio 36 mappale 1290 – qualità e classe BOSCO ALTO 04 – dimensione 30 mq Reddito

dominicale Euro 0,02 Reddito agrario Euro 0,01
 Foglio 36 mappale 1291 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 75 mq Reddito dominicale Euro 0,12 Reddito agrario Euro 0,17
 Foglio 36 mappale 1292 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 1004 mq Reddito dominicale Euro 1,56 Reddito agrario Euro 2,33
 Foglio 36 mappale 1294 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 233 mq Reddito dominicale Euro 0,36 Reddito agrario Euro 0,54
 Foglio 36 mappale 1295 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 813 mq Reddito dominicale Euro 1,26 Reddito agrario Euro 1,89
 Foglio 36 mappale 1296 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 81 mq Reddito dominicale Euro 0,13 Reddito agrario Euro 0,19

- d) tali immobili sono pervenuti al Proponente con atto _____;
- e) il Proponente dà atto che l'intera superficie occupata dal Progetto unitario è di sua proprietà;
- f) l'area sopra individuata è posta nel vigente Piano Operativo (P.O.) del Comune di Pietrasanta (LU), all'interno dell'UTOE n. 2B "Città della Costa" e classificata come zona C1 – Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento convenzionato (PAC /PUC) (DT_02b art. 25.6 del PO), in particolare scheda d'ambito "TU_t10";
- g) che il Piano Operativo prevede l'attuazione dell'intervento subordinata all'approvazione di un progetto unitario convenzionato, qui denominato «PUC» previsto dall'art 121 della LRT 65/2014;
- h) quanto dichiarato ai precedenti punti f) ed g) costituisce a tutti gli effetti, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 commi 2 e 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380;
- i) sull'area gravano i seguenti vincoli:
- vincolo paesaggistico ex art.136 D.Lgs 42/2004 – DM 26/03/1953 "Fascia costiera sita nel Comune di Pietrasanta" su tutta l'area di proprietà.
 - vincolo tecnico: pericolosità idraulica P2 e P3 con magnitudo moderata e severa su porzione del lotto in corrispondenza del parcheggio pubblico e della nuova viabilità.
- j) in data 26 Novembre 2025 con Prot. n. 65487 il Proponente ha presentato, in conformità con l'art.12 della Disciplina di Piano del piano operativo vigente, istanza di approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), ai sensi dell'art.121 della L.R.65/2014, redatto dall'Arch. _____, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lucca, dall'Ing. _____, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lucca, e dall' Arch. _____, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lucca. L'istanza è stata perfezionata in seguito ad integrazioni, sostituzioni e correzioni.
- k) il Progetto Unitario Convenzionato prevede la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale su una superficie territoriale di mq 3.925 per una superficie edificabile (SE) pari a mq 390. Nello specifico saranno realizzate un'unità immobiliare a tipologia villa monofamiliare per una superficie SE parti a mq. 150,00 e due unità immobiliari a tipologia villa bifamiliare per una superficie di mq. 240. Le opere pubbliche previste dalla scheda norma consistono nella realizzazione e successiva cessione al Comune di un parcheggio pubblico ed un completamento della viabilità esistente, come prolungamento di Via Cinque Giornate da collegare a via Francesco Berni/via Gino Lombardi.
- l) il Progetto unitario risulta conforme al Piano operativo vigente;

m) l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni del Piano Operativo relative all'area di cui si tratta, con il Progetto unitario proposto dal Proponente;

n) con la deliberazione della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva in data _____ veniva quindi approvato ai sensi dell'art. 121 della Legge regionale 65/2014 il Progetto unitario convenzionato in oggetto;

o) il Progetto unitario convenzionato è composto dai seguenti allegati ed il relativo schema di convenzione:

1. Relazione tecnica illustrativa
2. Relazione fotografica
3. Relazione geologica, idraulica e sismica
4. Norme Tecniche di Attuazione
5. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
6. T01 – QC Inquadramento catastale
7. T02 – QC Schema rilievo fotografico
8. T03 – QC Ortofoto
9. T04 – QC Sovrapposto Catasto e PO
10. T05 – QC Sovrapposto Rilievo strumentale e PO
11. T06 – QC Sovrapposto Rilievo strumentale, vegetazione e Catasto
12. T07 – QP Zonizzazione urbanistica, aree pubbliche e aree per l'edificazione residenziale
13. T08 – QP Schema dell'assetto morfologico, sistemazione parcheggi ed aree verdi
14. T09 – QP Stato di progetto opere pubbliche
15. T10 – QP Stato di progetto opere pubbliche - sovrapposto
16. T11 – QP Opere di urbanizzazione - Impianto di illuminazione pubblica
17. T12 – QP Opere di urbanizzazione - Linea Enel e cabina Enel
18. T13 – QP Opere di urbanizzazione - Rete telefonica
19. T14 – QP Opere di urbanizzazione - Linea acquedotto pubblico
20. T15 – QP Opere di urbanizzazione - Rete gas
21. T16 – QP Opere di urbanizzazione - Rete fognatura acque nere ed acque bianche
22. T17 – QP Opere di urbanizzazione - Particolari costruttivi e sezioni stradali
23. T18 – QP Opere di urbanizzazione – Piante, prospetti e sezioni - Villa unifamiliare e villa bifamiliare
24. T19 – QP Calcolo analitico Superficie Edificabile e Volume Edificabile di progetto
25. T20 – QP Calcolo analitico aree parcheggi stanziali e Indice Copertura
26. T21 – QP Fotoinserimenti

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

Tutto ciò premesso, fra le parti come innanzi costituite, liberamente e senza riserva alcuna, si

conviene e si stipula quanto segue:

Art.1

Premessa e allegati

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

Art.2

Oggetto della convenzione

1. La presente convenzione è finalizzata a disciplinare opere e benefici pubblici correlati all'intervento contenuto nel progetto Unitario convenzionato redatto ai sensi dell' art.121 della L.R. 65/2014.

2. Con la sottoscrizione della presente Convenzione il Proponente si impegna a realizzare le opere pubbliche previste dalla scheda norma TU-t10 e a cedere al Comune le aree su cui esse ricadono. Le opere pubbliche sono descritte al successivo art. 4 e, pertanto, si applicano le disposizioni di cui all'art. 13 c7 del D.Lgs. 36/2023.

3. Il Proponente si impegna inoltre ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento attestato con appositi atti da parte del Comune, degli impegni assunti ai sensi della presente convenzione. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente, tolleranza o silenzio del Comune.

4. Il Proponente si obbliga a versare al Comune il contributo concessorio commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione di cui agli artt. 184 e 185 della L.R. n. 65/2014, fatto salvo lo scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, ai sensi di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e secondo quanto indicato nei successivi articoli.

5. Il Proponente dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a trasferire ai suoi eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, ne autorizza la trascrizione a favore del Comune di Pietrasanta (LU), e contro essi medesimi, con esonero da ogni responsabilità per il Conservatore dei registri immobiliari di Lucca.

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

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

Art.3

Modalità attuative del Progetto Unitario Convenzionato

1. La trasformazione urbanistico-edilizia prevista dal Progetto unitario descritta in premessa avverrà tramite idonei titoli abilitativi, disciplinati per legge in base alle tipologie di intervento e in conformità al Progetto unitario stesso, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione. Per i parametri urbanistici ed edilizi che regolano l'attuazione del Progetto unitario convenzionato si rimanda agli elaborati del progetto unitario convenzionato ed in particolare alle NTA.

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

3. Il rilascio del primo titolo edilizio è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Progetto unitario.

Art.4

Opere pubbliche correlate all'intervento

1. Il Proponente si impegna a progettare, realizzare direttamente e collaudare, a propria cura e spese, le opere pubbliche come meglio descritte negli elaborati del Progetto e individuate catastalmente nell'Allegato alla presente convenzione (ALL 1) "Opere pubbliche da realizzare ed aree da cedere", secondo le modalità di seguito precisate.

2. Le opere pubbliche correlate all'intervento e le aree su cui esse si realizzano, meglio descritte nell'Allegato alla presente convenzione "Opere pubbliche da realizzare ed aree da cedere" del PUC, sono costituite da:

- realizzazione di un parcheggio pubblico (1296 mq da scheda norma e 1296 mq di progetto);
- completamento della viabilità esistente (761 mq da scheda norma e 850 mq di progetto).

3. Il Proponente, quale titolare del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, può richiedere lo scomputo parziale/totale degli oneri di urbanizzazione dovuti, ai sensi di quanto disposto dall'Art. 16, comma 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. e per le quali fornirà le necessarie garanzie al Comune di cui al successivo articolo 12.

Art.5

Motivi di esclusione

Il Proponente dichiara, sotto la propria responsabilità, di non trovarsi in alcuna delle posizioni che costituiscono motivo di esclusione dalla partecipazione ad una procedura di appalto o concessione previste all'art.94 e seguenti del D.Lgs. 36/2023.

Art.6

Modalità di esecuzione delle opere pubbliche realizzate direttamente dal Proponente

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

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

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

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

pubblica sicurezza.

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

1. Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiranno automatico aggiornamento della presente convenzione.
2. Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro tecnico-economico delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alle superfici interessate dalla realizzazione di tali opere, non sarà necessario modificare la presente convenzione. In caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche e integrazioni alla presente convenzione, con spese interamente a carico del Proponente, nell'ambito della necessaria variante edilizia.
3. Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che il Proponente acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi.

Art. 8 - Collaudo delle opere

1. Il Proponente si impegna a:
 - a) far eseguire a propria cura e spese i necessari collaudi tecnici ed impiantistici delle opere di urbanizzazione realizzate, da parte di soggetti aventi i requisiti richiesti dalla normativa anche Regolamentare interna, vigente;
 - b) richiedere al Servizio Lavori Pubblici del Comune di Pietrasanta (LU), entro i termini di validità del permesso di costruire e comunque antecedentemente all'effettivo utilizzo degli immobili destinati a funzioni private, la convalida delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo, i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree di sedime al Comune e tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia, necessarie ad ottenere la convalida delle opere;
 - c) eliminare difetti e/o difformità rispetto ai progetti, eventualmente rilevati in sede di convalida e riparare e completare le opere secondo le risultanze del collaudo, consapevole che, una volta trascorso il termine all'uopo prescritto dal Servizio Lavori Pubblici senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 12;
2. La convalida delle opere, verificato il collaudo con esito positivo di tutte le opere previste dal Piano, sarà effettuata dal Servizio Lavori Pubblici del Comune di Pietrasanta (LU) su richiesta del Proponente entro il termine di _____ giorni dalla relativa istanza.
3. Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla convalida parziale delle opere di urbanizzazione, per lotti funzionali, funzionanti e collaudati, a seguito dell'acquisizione dei relativi collaudi tecnici ed attestazioni, nonché alla presa in consegna provvisoria delle opere stesse. Nelle more del collaudo finale, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali, funzionanti e collaudati, ferma restando la responsabilità del Proponente per eventuali difetti o difformità di esecuzione. Con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria relativamente alle opere previste in cessione dalla presente convenzione.
4. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione o asservimento all'uso pubblico delle stesse, in sostituzione del Proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando lo stesso Proponente non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il

Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

Art.9

Cessione e manutenzione delle opere

1. Le aree destinate alle urbanizzazioni previste in cessione dalla presente convenzione e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente al precedente articolo 4, e, ove necessario, risultanti da idoneo frazionamento da redigere preventivamente a cura del Proponente, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 4.
2. Resta espressamente convenuto che qualora in esito al collaudo delle opere di urbanizzazione il costo sostenuto per la realizzazione delle stesse, documentato dalla contabilità finale, risulti inferiore allo scomputo preventivato ai sensi dei precedenti commi, il Proponente è tenuto al versamento al Comune della relativa differenza a congruaglio.
3. Qualora invece, il costo delle opere di urbanizzazione risultasse superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione, il Proponente si impegna, mediante la stipula della presente Convenzione, a sostenere a proprie spese il maggior costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione rispetto all'importo degli oneri scomputabili, senza richiedere alcun risarcimento e/o restituzione e/o indennizzo.
4. La cessione sarà effettuata mediante atto pubblico da stipulare entro 120 giorni dalla richiesta del Comune e comunque entro 90 giorni dall'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici alla stipulazione. Le spese complessive resteranno interamente a carico del Proponente e suoi eventuali aventi causa.
5. Resta salva la facoltà del Comune di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree.
6. Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui le aree/immobili si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero, in caso di anticipata richiesta da parte del Comune, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.
7. Al momento della cessione il Proponente e suoi eventuali aventi causa dovranno garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, servitù passive, livelli, ipoteche, trascrizioni e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

Art.10

Validità del Progetto unitario convenzionato

Per le obbligazioni e gli impegni qui reciprocamente assunti le parti danno atto che la durata di validità del Progetto unitario cui si riferisce la presente convenzione è di anni 10 decorrenti dalla data di trascrizione della presente convenzione.

Art.11

Tempi di attuazione delle opere

Le opere dovranno essere realizzate secondo il seguente cronoprogramma:

- Unitamente alla sottoscrizione della presente convenzione il Proponente consegna al Comune una/tre polizza/e bancaria/e o di compagnia assicurativa autorizzata, con le caratteristiche indicate al successivo art.12, a garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere realizzate direttamente dal Proponente, di cui al precedente art.4, per un importo stimato in € **254.433,45**;
- Le opere di cui all'art. 4 dovranno essere ultimate e rese fruibili entro 12 (*dodici*) mesi dal

loro inizio, fatte salve proroghe derivanti dall'applicazione di specifiche norme di rango superiore sopravvenute ovvero proroghe derivanti da provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del Soggetto attuatore, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione;

- Prima della richiesta di agibilità relativa al primo dei fabbricati costruiti, il Proponente dovrà aver ultimato i lavori di realizzazione delle opere pubbliche di cui all'art. 4 e dovrà aver trasmesso all'amministrazione comunale il/i relativo/i certificato/i di collaudo. L'attestazione di agibilità di cui all'art.149 della LR 65/2014 sarà rilasciata a seguito dell'approvazione del collaudo delle opere pubbliche da parte del Comune.

Art.12

Garanzie e coperture assicurative

1. A garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte e cessione o asservimento all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi non già di proprietà comunale, il Proponente, contestualmente al rilascio del permesso di costruire, dovrà produrre in favore del Comune di Pietrasanta (LU) cauzione finanziaria mediante idoneo contratto autonomo di garanzia d'ammontare corrispondente all'importo della perizia estimativa del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano, redatta ai fini dello scomputo di cui al precedente art. 4, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno).

2. La garanzia dovrà possedere i seguenti requisiti:

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

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

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

Art.13
Pretese di terzi

Il Proponente si obbliga a garantire e tenere indenne il Comune di Pietrasanta da ogni pretesa, azione, 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 della Convenzione stessa.

Art.14
Sanzioni per inadempienze e poteri sostitutivi

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere pubbliche, in caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con il presente atto, il Proponente sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al Titolo VII della L.R. n. 65/2014 ed al D.Lgs. n. 36/2026. In caso di totale o parziale inadempimento, compreso il mancato rispetto dei termini concordati con la presente convenzione, da parte del Proponente, il Comune potrà avvalersi del potere sostitutivo per garantire la realizzazione delle opere pubbliche oggetto della presente convenzione, mediante escussione delle garanzie prestate, anche in caso di mancata esecuzione degli interventi oggetto del Progetto Unitario Convenzionato approvato.

Resta salvo il potere del Comune di agire contro il Proponente e/o suoi aventi causa per ottenere il risarcimento dei danni eventualmente sofferti.

Art.15
Aventi causa

Ogni obbligazione assunta con la presente Convenzione dal Proponente si intende assunta anche per conto di eventuali suoi aventi causa, a qualsiasi titolo.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, fino a quando il loro avente causa non abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

Nei confronti del Comune il Proponente resta, comunque, solidalmente obbligato con il suo avente causa finché non vengano assolti tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

Art.16
Spese

Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti alla presente convenzione e ad eventuali atti integrativi sono a carico del Proponente, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Art.17
Trascrizione

Il Proponente dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, si impegna a trasferire ai suoi eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà.

La presente convenzione viene trascritta presso la conservatoria di Pisa a favore del Comune di Pietrasanta e contro Noi S.r.l. (Proponente), sui beni di proprietà di quest'ultima, interessati dal PUC e identificati al catasto terreni come segue:

Foglio 36 mappale 1259 – qualità e classe BOSCO ALTO 04 – dimensione 46 mq Reddito dominicale Euro 0,03 Reddito agrario Euro 0,01

Foglio 36 mappale 1262 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 233 mq Reddito dominicale Euro 0,36 Reddito agrario Euro 0,54

Foglio 36 mappale 1285 – qualità e classe BOSCO ALTO 04 – dimensione 136 mq Reddito dominicale Euro 0,08 Reddito agrario Euro 0,01

Foglio 36 mappale 1286 – qualità e classe FRUTTETO 03 – dimensione 176 mq Reddito dominicale Euro 2,50 Reddito agrario Euro 1,05

Foglio 36 mappale 1287 – qualità e classe FRUTTETO 03 – dimensione 825 mq Reddito dominicale Euro 11,72 Reddito agrario Euro 4,90

Foglio 36 mappale 1288 – qualità e classe FRUTTETO 03 – dimensione 39 mq Reddito dominicale Euro 0,55 Reddito agrario Euro 0,23

Foglio 36 mappale 1289 – qualità e classe BOSCO ALTO 04 – dimensione 234 mq
 Reddito dominicale Euro 0,15 Reddito agrario Euro 0,01
 Foglio 36 mappale 1290 – qualità e classe BOSCO ALTO 04 – dimensione 30 mq Reddito
 dominicale Euro 0,02 Reddito agrario Euro 0,01
 Foglio 36 mappale 1291 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 75 mq Reddito
 dominicale Euro 0,12 Reddito agrario Euro 0,17
 Foglio 36 mappale 1292 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 1004 mq
 Reddito dominicale Euro 1,56 Reddito agrario Euro 2,33
 Foglio 36 mappale 1294 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 233 mq Reddito
 dominicale Euro 0,36 Reddito agrario Euro 0,54
 Foglio 36 mappale 1295 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 813 mq Reddito
 dominicale Euro 1,26 Reddito agrario Euro 1,89
 Foglio 36 mappale 1296 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 81 mq Reddito
 dominicale Euro 0,13 Reddito agrario Euro 0,19

Art. 18 Controversie

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

Art. 19 Norme di rinvio

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione si fa riferimento alla normativa vigente che regola la materia.

Art. 20 Trattamento dei dati personali

Il Comune di Pietrasanta (LU) dichiara, relativamente al presente contratto e in esecuzione degli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 e dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101 di attuazione, che potrà trattare i dati personali del contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge.

Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati. In qualsiasi momento l'Affidatario ha facoltà di esercitare i diritti di cui agli artt.15 ess. Del Regolamento UE 679/2016.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Pietrasanta - P.E.C.: comune.pietrasanta@postacert.toscana.it. Il Responsabile del trattamento dei dati è il dott.-----

dirigente/responsabile del Servizio-----

Per maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali, il contraente potrà visitare il sito www.comune.pietrasanta.it accedendo alla sezione "privacy"

Art. 21 – Condizioni generali di contratto

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

Art. 22 – Disposizioni finali

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

- Società
- Sig.
- Comune di