

**Repubblica Italiana**

**Comune di Vicopisano**

**Provincia di Pisa**

Repertorio n.

**Convenzione ai sensi dell'art.109 legge R.T. n.65 del 10.11.2014 e**

**dell'art.28 della legge urbanistica 17.8.1942, n.1150, modificata**

**dall'art.8 della legge 6.8.1967, n.765, per l'attuazione del Piano di**

**Iottizzazione delle aree site in Comune di Vicopisano, località**

**Oliveto Terme, via Palmiro Togliatti, via Galileo Galilei e via**

**Leonardo Da Vinci.**

L'anno duemilasedici, addì ..... , del mese di ....., in Vicopisano,

in una sala del Palazzo comunale, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dr.

Massimo Brogi, segretario comunale del Comune di Vicopisano, autorizzato ai

sensi dell'art.97 del D.lgs. n.267/2000, sono presenti i signori:

- arch. **Fioravanti Marta**, nata a Pisa (PI), il 15 dicembre 1970, la quale

interviene al presente atto non in proprio ma nella sua esclusiva qualità di

Responsabile del servizio tecnico del **COMUNE DI VICOPISANO**, con sede

in Vicopisano, via del Pretorio, n.1, codice fiscale 00230610503, domiciliata

per la carica presso la sede del suddetto Ente, per il quale agisce e si

impegna in virtù dei poteri alla stessa conferiti dagli artt.107 e 109 del D.lgs.

n.267 del 18.8.2000, nonché dal decreto del Sindaco n.8 del 31.12.2015 ed

in ordine ed esecuzione della deliberazione consiliare n..... del .....,

esecutiva, entrambi giacenti in atti d'ufficio, nel seguito del presente atto

denominato semplicemente "Comune";

- sig. **Conforti Costantino**, nato ....., il .....

residente a ....., via ....., n...., codice fiscale

....., il quale dichiara di essere .....

- sig. **Conforti Duccio**, nato ....., il .....

residente a ....., via ....., n...., codice fiscale

....., il quale dichiara di essere .....

- sig. ra **Conforti Sara**, nata ....., il .....

residente a ....., via ....., n...., codice

fiscale ....., la quale dichiara di essere .....

nel seguito del presente atto denominati semplicemente "soggetto  
attuatore".

I predetti comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io  
segretario comunale rogante sono personalmente certo, mi chiedono di  
ricevere il presente atto al quale premettono che:

**a)** nel territorio del Comune di Vicopisano è in vigore dall'8.6.2005 il Piano  
Strutturale approvato con delibera C.C. n.11 del 23.3.2005, esecutiva;

**b)** dal 30.4.2008 è in vigore il nuovo Regolamento urbanistico del Comune di  
Vicopisano approvato con atto di Consiglio comunale n.25 del 7.3.2008,  
esecutivo e successiva Variante generale approvata con delibera di Consiglio  
comunale n.14 del 3.3.2014;

**c)** dall'1.11.2012 è in vigore il Regolamento edilizio del Comune di  
Vicopisano approvato con atto del Consiglio comunale n. 47 del 27.9.2012,  
esecutivo;

**d)** i signori Conforti Costantino, Conforti Duccio e Conforti Sara sono  
proprietari, rispettivamente, per 2/4, 1/4 e 1/4 degli immobili siti in  
Vicopisano (PI), località Oliveto Terme, rappresentati:

- al Catasto Terreni del Comune di Vicopisano nel foglio 10 mappale n.93 e nel foglio 14 mappali nn. 618 e 732;

- al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vicopisano nel foglio 14 mappale n.662;

**e)** nel vigente Regolamento Urbanistico gli immobili indicate al precedente punto d) sono inserite nell'U.T.O.E. n.4 – ULIVETO TERME - COMPARTO n.1 di cui all'Allegato I - Schede norma dei compatti soggetti a Piano Attuativo; f) i signori Conforti Costantino, Conforti Duccio e Conforti Sara sono inoltre proprietari, rispettivamente, per 2/4, 1/4 e 1/4 degli immobili siti in Vicopisano, località Uliveto Terme, rappresentati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vicopisano nel foglio 10 mappale n.268 e al Catasto Terreni nel foglio 10 mappale n.109;

**g)** il sig. Conforti Costantino, in qualità di tutore della sorella Conforti Myriam all'epoca proprietaria delle aree di cui al punto d), ha presentato in data 5.7.2011, prot. n.10763, domanda al Comune di Vicopisano per ottenere l'autorizzazione al Piano di lottizzazione di iniziativa privata per il complesso immobiliare posto in Vicopisano, località Uliveto Terme, via Palmiro Togliatti, via Galileo Galilei e via Leonardo Da Vinci;

**h)** in seguito a denuncia di successione in morte di Conforti Myriam, i signori Conforti Costantino, Conforti Duccio e Conforti Sara hanno presentato in data 17.12.2013, prot. n.16331, richiesta di volturazione per il subentro come intestatari del Piano di lottizzazione di iniziativa privata di cui al punto precedente;

**i)** in data 9.11.2012, prot. n.15.354, la suddetta domanda è stata integrata con i pareri rilasciati dai seguenti enti: Telecom; Enel; Acque servizi

acquedotto; Toscana Energia Gas;

**I)** in data 27.12.2012, prot. n.17.589, Acque s.p.a. ha rilasciato parere favorevole per l'allacciamento alla fognatura mista in riferimento alle acque reflue domestiche ma ha rilevato alcune criticità relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche, subordinando il rilascio del parere favorevole ad una più ampia valutazione delle problematiche e delle possibili soluzioni tecniche da parte del Comune e degli enti interessati, nello specifico:

- l'area oggetto di intervento è servita da una rete di fognatura mista che recapita le acque reflue al depuratore di Oliveto Terme e le acque meteoriche, tramite uno scaricatore di piena, al Fosso di Oliveto;

- durante gli intensi eventi meteorici le zone più deppresse della frazione sono soggette ad allagamenti dovuti principalmente al mancato funzionamento dello scaricatore di piena. Il profilo del Fosso di Oliveto non consente infatti di scaricare con un normale funzionamento a gravità le acque meteoriche raccolte dalla rete fognaria provenienti dal centro abitato di Oliveto Terme;

- gli interventi previsti dal Piano di lottizzazione in oggetto comportano un incremento delle portate e dei volumi di acqua meteorica nella rete fognaria esistente, andando ad aggravare le criticità riscontrate;

**m)** il Comune, Acque s.p.a e il Consorzio di bonifica Fiumi e Fossi (oggi Consorzio di bonifica 4 Basso Valdarno), hanno individuato una soluzione tecnica condivisa al fine di superare le criticità idrauliche rilevate nel sistema fognario ed Acque s.p.a. ha redatto, a tal fine, un'analisi di fattibilità inherente la sistemazione di un tratto della rete fognaria in località Oliveto Terme, conservata in atti;

**n)** la suddetta analisi di fattibilità è stata esaminata in una prima conferenza di servizi convocata dal Comune ai sensi dell'art.14 della legge n.241/1990 in data 17.12.2013 al fine di acquisire i pareri degli enti interessati che hanno espresso parere sostanzialmente favorevole, condizionando l'attuazione del Piano di lottizzazione alla progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto previste nell'analisi di fattibilità e subordinando il progetto esecutivo delle suddette opere all'acquisizione di nuovo parere da parte del Consorzio di bonifica Fiumi e Fossi e di Acque s.p.a. Tali opere, funzionali all'intervento di trasformazione in oggetto, consistono nella sistemazione di un tratto della rete fognaria in località Oliveto Terme.

**o)** in seguito agli esiti della suddetta conferenza di servizi il soggetto attuatore ha presentato il progetto delle opere di urbanizzazione di cui sopra che è stato esaminato in due successive conferenze di servizi, rispettivamente, in data 17.7.2014 e 16.10.2015 ed ha ottenuto il parere favorevole da parte del Consorzio di bonifica Fiumi e Fossi, di Acque s.p.a e degli altri enti coinvolti, con alcune prescrizioni, ulteriormente integrate in data 4.3.2016, prot. n.2758 da Acque s.p.a.;

**p)** il Consorzio di bonifica 4 Basso Valdarno (già Consorzio di bonifica Fiumi e Fossi) si è impegnato a compartecipare alla realizzazione dell'intervento relativamente all'opera di sbocco nel Fosso di Oliveto e, a tal fine, ha redatto ed approvato con decreto del Presidente n.97 del 23.12.2015 il progetto preliminare relativo alla "Nuova immissione nel Fosso di Oliveto nel Comune di Vicopisano", trasmesso al Comune in data 5.2.2016, prot. n.1382 e conservato in atti;

**p)** l'art.8 della legge 6.8.1967, n.765, che ha parzialmente sostituito l'art.28, 5° comma, della legge urbanistica 17.8.1942, n.1150, subordina l'autorizzazione all'attuazione del Piano attuativo alla stipula di un'apposita convenzione;

**q)** con deliberazione del Consiglio comunale n..... del ....., esecutiva, è stato adottato, con le prescrizioni espresse nelle Conferenze dei servizi convocate dal Comune in data 17.12.2013, 17.07.2014 e 16.10.2015 e nei pareri degli enti gestori dei servizi allegati allo stesso atto di adozione, il Piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato: "U.T.O.E. n.4 Uliveto Terme – Comparto 1" per la realizzazione di fabbricati residenziali, direzionali e commerciali, ubicato in Vicopisano, località Uliveto Terme, via Palmiro Togliatti, via Galileo Galilei e via Leonardo da Vinci;

**r)** alla citata deliberazione consiliare è stato allegato uno schema di convenzione urbanistica;

**s)** con deliberazione del Consiglio comunale di Vicopisano n.... del ....., esecutiva, è stato approvato il suddetto Piano di lottizzazione, nonché lo schema dell'atto di convenzione;

**t)** il relativo avviso di approvazione del Piano di lottizzazione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n.... del .....,;

**u)** i comparenti hanno accettato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione,

e **TUTTO CIO' PREMESSO**, i predetti comparenti mi richiedono di ricevere il presente atto dal quale vogliono che risulti quanto di seguito indicato:

### **Art.1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. La premessa in narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente

atto.

## **Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO**

1. Il soggetto attuatore, che presta al Comune di Vicopisano la più ampia garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili e delle aree sopra descritte, si impegna a dare esecuzione al Piano di lottizzazione di cui alla domanda in pre messa, secondo gli elaborati grafici e descrittivi di progetto che sono stati allegati alla domanda stessa e all'atto di Consiglio comunale n..... del....., esecutivo e del quale fanno parte integrante e nel rispetto delle prescrizioni espresse nelle Conferenze dei Servizi convocate dal Comune, rispettivamente, in data 17.12.2013, 17.7.2014 e 16.10.2015 e nei pareri degli enti gestori dei servizi, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dal presente articolo e dai seguenti, per se stesso, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

2. In conformità con quanto stabilito dal vigente Regolamento edilizio comunale il Piano di lottizzazione si compone dei seguenti elaborati:

1. PARERI PREVENTIVI;
2. VERBALI DELLE CONFERENZE DEI SERVIZI;
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
4. RELAZIONE TECNICA;
5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
6. COMPUTO METRICO;
7. TAV. 0 - COMP. 1a - PLANIMETRIA DELLE AREE DA LOTTIZZARE
8. TAV. 1 - COMP. 1a - PARAMETRI URBANISTICI;
9. TAV. 2 - COMP. 1a - PLANIVOLUMETRICO E VERIFICHE;

10. TAV. 3 - COMP. 1a - PROGETTO TIPOLOGIE FABBRICATI E CALCOLO

VOLUML;

11. TAV. 4 - COMP. 1a - PROGETTO SISTEMAZIONI ESTERNE;

12. TAV. 5 - COMP. 1a - PROGETTO SMALTIMETO LIQUAMI;

13. TAV. 6 - COMP. 1a - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE;

14. TAV. 0 - COMP. 1b - PLANIMETRIA DELLE AREE DA LOTTIZZARE;

15. TAV. 1 - COMP. 1b - PARAMETRI URBANISTICI;

16. TAV. 2 - COMP. 1b - PLANIVOLUMETRICO E VERIFICHE;

17. TAV. 3 - COMP. 1b - PROGETTO TIPOLOGIE FABBRICATI E CALCOLO

VOLUML;

18. TAV. 4 - COMP. 1b - PROGETTO SISTEMAZIONI ESTERNE;

19. TAV. 5 - COMP. 1b - PROGETTO SMALTIMETO LIQUAMI;

20. RELAZIONE GEOLOGICA;

21. INDAGINE SISMICA;

22. SISTEMAZIONE RETE FOGNARIA - RELAZIONE GENERALE;

23. SISTEMAZIONE RETE FOGNARIA - COMPUTO MOVIMENTI DI

MATERIE;

24. SISTEMAZIONE RETE FOGNARIA - ELENCO PREZZI UNITARI;

25. SISTEMAZIONE RETE FOGNARIA - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO;

26. SISTEMAZIONE RETE FOGNARIA - QUADRO ECONOMICO;

27. SISTEMAZIONE RETE FOGNARIA - RELAZIONE IDROLOGICO-

IDRAULICA, CALCOLO STATICO;

28. SISTEMAZIONE RETE FOGNARIA - P.S.C.;

29. SISTEMAZIONE RETE FOGNARIA - SCHEDE DEI RISCHI E MISURE DI

PREVENZIONE;

30. SITEMAZIONE RETE FOGNARIA - CRONOPROGRAMMA;
31. SITEMAZIONE RETE FOGNARIA - COSTI SICUREZZA;
32. SITEMAZIONE RETE FOGNARIA - FASCICOLO DELL'OPERA;
33. SITEMAZIONE RETE FOGNARIA - LAYOUT DI CANTIERE;
34. SITEMAZIONE RETE FOGNARIA - ELEMENTI DI DEFINIZIONE DEL BACINO IDROGRAFICO;
35. SITEMAZIONE RETE FOGNARIA - CONDOTTA Ø 1200 PLANIMETRIA ATTUALE E PROGETTO;
36. SITEMAZIONE RETE FOGNARIA - PROFILO ALTIMETRICO E INQUADRAMENTO CATASTALE;
37. SITEMAZIONE RETE FOGNARIA - STATO ATTUALE:AREA TERMINALE; STATO DI PROGETTO: OPERA DI SBOCCO;
38. SITEMAZIONE RETE FOGNARIA - PARTICOLARI COSTRUTTIVI SFIORATORE, IMMISSIONE, CLAPET E SARACINESCA;
39. SITEMAZIONE RETE FOGNARIA - POZZETTO TIPO-SEZIONI MOTOPOMPA DI EMERGENZA.

3. Il Piano di lottizzazione potrà essere attuato per sub comparti come da scheda norma e per Unità Minime di Intervento (UMI) come da elaborati del suddetto Piano.

### **Art. 3 - PROPRIETA' DELLE AREE**

1. Il soggetto attuatore garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree comprese nel Piano di lottizzazione di cui alla presente convenzione, nonché delle aree esterne al comparto così come individuate nel punto f) delle premesse, con particolare riferimento a quelle per le quali è prevista la cessione al Comune e garantisce altresì che al momento del

trasferimento degli immobili al Comune stesso il tutto sarà libero da qualsiasi ipoteca o altra trascrizione pregiudizievole, nonché da diritti di prelazione a favore di terzi.

#### **Art.4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – ONERI**

1. In conformità a quanto previsto dall'art.28, comma 5, della legge 1150/1942 e dall'art.16 del DPR n.380/2011 come modificato dall'art.45, comma 1, del D.L. 201/2011, convertito dalla legge 214/2011, il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, a proprio carico, le opere di urbanizzazione primaria individuate negli elaborati di cui ai punti 6, 13 e da 22 a 39 del precedente art.2, comma 2, facenti parte del Piano di lottizzazione, previo rilascio da parte del Comune di Vicopisano del permesso di costruire a titolo gratuito ai sensi dell'art.17 del D.P.R. 6.6.2001, n.380.

2. Tali opere di urbanizzazione prevedono:

**a) opere esterne al comparto:** con riferimento a quanto emerso nel parere espresso dalla Conferenza dei servizi convocata dal Comune al fine di acquisire i pareri degli enti interessati, il soggetto attuatore prende atto dell'obbligo di effettuare alcune opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto, comunque individuate come necessariamente propedeutiche e condizionanti l'attuazione del Piano di lottizzazione, consistenti nella sistemazione di porzione della rete fognaria nella frazione di Oliveto Terme attraverso la dismissione del collettore esistente e la realizzazione di nuovo collettore di maggiori dimensioni con immissione nel fosso di Oliveto a valle dell'attuale punto di recapito. Tale opera si rende necessaria per superare le criticità idrauliche individuate nel parere espresso da Acque s.p.a., in quanto l'intervento oggetto del Piano di lottizzazione comporta un incremento delle

portate e dei volumi delle acque meteoriche nella rete fognaria esistente;

**b) sub comparto "n.1a":** realizzazione di marciapiede con aiuola e integrazione dell'impianto di illuminazione pubblica esistente mediante l'installazione di nuovi elementi illuminanti;

**c) sub comparto "n.1c":** con riferimento a quanto previsto dalla scheda norma del Piano di lottizzazione "UTOE 4 – Oliveto Terme – Comparto 1", il soggetto attuatore si obbliga a cedere a titolo gratuito al Comune l'area destinata a standards urbanistici denominata sub comparto "n.1c" nella suddetta scheda individuata al NCT del Comune di Vicopisano al foglio 14 mappale 618. La cessione della suddetta area avverrà contestualmente alla cessione delle opere di urbanizzazione secondo quanto disposto dall'art.6 della presente convenzione. Le spese dell'atto di trasferimento sono interamente a carico del soggetto attuatore.

3. Le suddette opere dovranno essere realizzate secondo tipi, forme e modalità tecniche di esecuzione previste nel progetto esecutivo soggetto ad approvazione da parte del Comune 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 e degli enti competenti.

4. Le opere come sopra individuate saranno sottoposte a collaudo come disposto dal successivo articolo 8 della presente convenzione.

5. Le opere previste al comma 2 del presente articolo dovranno essere costruite a cura e spese del soggetto attuatore che si impegna a realizzarle contemporaneamente all'intervento edilizio che sarà oggetto di permesso di costruire. In particolare, relativamente all'intervento di cui al punto a) del suddetto comma, la progettazione esecutiva sarà redatta e fornita al Comune

dal soggetto attuatore entro 30 giorni dalla stipula della presente convenzione conformemente alle indicazioni del progetto già allegato al Piano di lottizzazione e nel rispetto delle prescrizioni espresse nelle Conferenze dei Servizi convocate dal Comune in data 17.12.2013, 17.07.2014 e 16.10.2015 e nei pareri degli enti gestori dei servizi. Le relative spese di progettazione e di realizzazione dell'intervento sono a carico del soggetto attuatore che si impegna alla sua esecuzione quale condizione di attuazione del Piano di lottizzazione.

6. Le opere di urbanizzazione primaria interne di cui al precedente comma 2 lett.b) saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

7. In relazione all'onere derivante dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto di cui al precedente comma 2 lett.a) del presente articolo al soggetto attuatore viene concesso di scomputare, oltre agli oneri di urbanizzazione primaria, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria.

8. Tutte le opere predette dovranno risultare da uno o più progetti esecutivi a firma di tecnici idonei per competenza professionale. Detto progetto dovrà essere esaminato dall'Ufficio tecnico comunale in conformità dei pareri delle aziende Acque spa, Toscana Energia, Telecom, Enel, secondo le rispettive competenze e, relativamente alle opere di sistemazione della rete fognaria esterne al comparto, in conformità anche dei pareri del Consorzio 4 Basso Valdarno ed altri eventuali enti competenti. Il progetto dovrà essere corredata da computo metrico estimativo la cui congruità dovrà essere attestata dall'Ufficio tecnico comunale. Nel caso in cui la progettazione esecutiva delle opere comporti variazioni in aumento del computo metrico di

massima allegato al Piano di lottizzazione dovrà essere integrata la garanzia finanziaria di cui al successivo articolo 12.

9. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione dei lavori resta a totale carico del soggetto attuatore. L'approvazione del progetto e delle metodologie esecutive da parte degli uffici competenti non solleva il soggetto attuatore da ogni eventuale responsabilità che dovesse verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

10. Qualora in corso d'opera si rendesse necessario effettuare delle varianti sostanziali al progetto sopra indicato, il soggetto attuatore dovrà preventivamente presentare al Comune i nuovi elaborati di variante la cui approvazione seguirà lo stesso iter del progetto esecutivo.

11. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria presenti nelle tavole allegate al Piano di lottizzazione approvato e con le modalità fissate nel computo metrico entro e non oltre cinque anni dalla stipula della presente convenzione e comunque prima dell'attestazione di agibilità delle unità immobiliari.

12. I termini di inizio e di ultimazione sono determinati mediante verbali redatti dall'Ufficio tecnico comunale alla presenza del soggetto attuatore e del direttore dei lavori.

13. L'esecuzione dei lavori sarà effettuata sotto la direzione di un tecnico abilitato incaricato dal soggetto attuatore. Il Comune e gli Enti erogatori dei servizi si riservano l'alta sorveglianza dei lavori per la verifica e la rispondenza a quanto progettato.

14. Il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi edilizi sarà rilasciato dal Comune dopo la stipula della convenzione ed alle seguenti

condizioni:

- a) l'inizio dei lavori edili potrà avvenire subordinatamente all'inizio della realizzazione delle opere previste dal 2° comma del presente articolo;
- b) non si potrà procedere alla presentazione della certificazione di agibilità degli edifici ai sensi dell'art.149 della L.R.T. n.65/2014 fino al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto;
- c) la certificazione di ultimazione lavori e agibilità di cui all'art.149 della L.R.T. n. 65/2014 dovrà necessariamente contemplare anche l'ultimazione e conformità al progetto di tutte le opere di urbanizzazione positivamente collaudate.

15. L'ultimazione dei lavori è determinata mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune, il soggetto attuatore e la ditta appaltatrice.

16. Qualora allo scadere dei tempi di cui al comma precedente, le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Comune potrà revocare l'autorizzazione, previa diffida ad adempiere.

17. La quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinata all'atto del rilascio dei permessi a costruire secondo le relative tabelle al momento in vigore.

18. Qualora il costo delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto da eseguirsi a carico del soggetto attuatore dovesse essere inferiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il soggetto attuatore stesso dovrà provvedere al pagamento della differenza tra l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e l'importo delle opere progettate.

19. Nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto risultante dal computo metrico estimativo risultasse superiore rispetto a quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria il beneficio rimarrà acquisito al Comune senza alcun corrispettivo giudicando le parti, di comune accordo, l'insieme degli interventi proposti e concordati funzionale al migliore assetto della zona in attuazione delle previsioni urbanistiche e proporzionato al risultato economico atteso dall'intervento.

#### **Art.5 - CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

1. Il contributo commisurato al costo di costruzione dovrà essere versato dal richiedente il permesso a costruire nella misura vigente all'atto del rilascio.

#### **Art.6 - OPERE DI ALLACCIAIMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI**

#### **SERVIZI E DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - CESSIONE AL COMUNE**

1. Le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, le infrastrutture indotte a carattere generale, nonché le opere di urbanizzazione primaria, quali individuate negli elaborati di cui ai punti 6, 13 e da 22 a 39 del precedente art.2, comma 2, facenti parte del Piano di lottizzazione approvato saranno, previo collaudo, devolute e trasferite gratuitamente al Comune e agli enti gestori i servizi a rete per quanto di competenza. L'area destinata a standards urbanistici denominata sub comparto "n.1c" nella scheda del Piano di lottizzazione individuata al NCT del Comune di Vicopisano al foglio 14 mappale 618 sarà devoluta e trasferita gratuitamente al Comune. Le spese degli atti di trasferimento saranno interamente a carico del soggetto attuatore. Gli atti di cessione dovranno essere stipulati entro

quattro mesi dall'emissione del certificato di collaudo, fermo restando il rispetto di quanto previsto dal precedente art. 3.

2. Contestualmente alla richiesta all'Ufficio tecnico comunale di collaudo finale delle opere di urbanizzazione il Direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione presenterà una relazione tecnica di conformità agli obblighi convenzionali e concessori. Unitamente alla relazione dovrà essere presentato il collaudo degli impianti di pubblica illuminazione sottoscritto da tecnico abilitato nonché le dichiarazioni di conformità rilasciate dagli enti gestori i servizi a rete per quanto di competenza.

3. Il passaggio di proprietà delle suddette opere trasferirà a carico del Comune di Vicopisano anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad esclusione delle aree a verde di cui al sub comparto "n.1a" per le quali la manutenzione ordinaria resterà a carico del soggetto attuatore anche dopo la cessione al Comune così come previsto al successivo art.9 comma 3. Fino a quando ciò non sia avvenuto, il soggetto attuatore si obbliga ad assicurare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e servizi relativi alle suddette opere.

#### **Art. 7 – SERVITU'**

1. Il Comune, in accordo con il soggetto attuatore, con il presente atto costituisce, su tutte le aree condominiali esterne agli edifici, nonché sulle aree interessate dall'intervento di sistemazione della rete fognaria, a favore degli Enti istituzionalmente operanti nei servizi e/o del Comune, servitù di esecuzione e mantenimento delle reti tecnologiche costituenti le opere di urbanizzazione previste dai progetti delle opere di urbanizzazione del Piano di lottizzazione ed eventuali loro varianti.

2. La manutenzione delle opere e delle sistemazioni relative alle aree sudette è a carico degli Enti gestori dei servizi.

#### **Art.8 - COLLAUDO**

1. Il Comune sottoporrà a collaudo in corso d'opera tutte le opere di cui ai precedenti articoli e il collaudo finale sarà effettuato entro il primo quadrimestre dalla data di ultimazione dei relativi lavori, secondo la norma vigente al momento del rilascio del titolo edilizio.

2. Per tale collaudo il Comune si avvarrà dell'Ufficio tecnico comunale o di liberi professionisti abilitati.

3. Le spese di collaudo sono per intero a carico del soggetto attuatore.

4. In caso di disaccordo sulle risultanze di collaudo, per la definizione di eventuali controversie tra il soggetto attuatore e il Comune si intende competente il Foro di Pisa.

5. Il soggetto attuatore si impegna a provvedere con onere a totale suo carico a riparare le imperfezioni ed a completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune.

6. Scaduto infruttuosamente tale termine ed in caso di persistente inadempienza del soggetto attuatore, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico del soggetto attuatore medesimo.

7. Il soggetto attuatore rimane responsabile per danni o incidenti derivanti dalle opere di cantiere durante l'esecuzione delle lavorazioni e fino ad avvenuto collaudo.

#### **Art.9 – MANUTENZIONE DELLE OPERE**

1. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché di tutti gli altri interventi previsti dal Piano di lottizzazione, tutti gli oneri di

manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni altra responsabilità, civile e penale, inerente all'attuazione del Piano stesso, sono a carico totale ed esclusivo del soggetto attuatore.

2. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui ai commi 4 e 5 del precedente articolo.

3. La manutenzione ordinaria delle aree a verde di cui al sub comparto "n.1a" cedute in proprietà al Comune è posta a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Tale obbligo dovrà essere esplicitamente trasferito agli acquirenti subentrati delle aree edificabili, degli immobili o parti di esso e contenuto, quale condizioni irrinunciabile, nei conseguenti e successivi atti di cessione.

#### **Art.10 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI**

##### **URBANISTICHE**

1. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione, salvo che siano già stati iniziati, alla suddetta data, i lavori di urbanizzazione primaria previsti dal Piano di lottizzazione di cui trattasi.

##### **Art.11 - VIGILANZA**

1. Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste nel precedente art.4 per assicurare la rispondenza al progetto approvato e alle varie prescrizioni delle aziende che gestiscono i servizi e degli uffici comunali.

2. Qualora fossero riscontrate difformità, l'Ufficio tecnico comunale diffida il soggetto attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro il termine di

sessanta giorni.

3. In caso di inadempimento, il Comune revocerà il permesso di costruire.

#### **Art.12 - CAUZIONE**

1. Ai sensi del comma 5, n. 4), dell'art. 28 della legge 1150/1942, il soggetto attuatore ha costituito, quale garanzia finanziaria per l'adempimento completo degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la polizza fideiussoria n..... di ammontare di **€ 300.183,83 (euro**

**trecentomilacentottantatre/83),** rilasciata dalla società .....

- agenzia di ..... in data ....., pari al costo presunto complessivo delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 4 e seguenti, oltre IVA in ragione legale, risultante dal relativo computo metrico delle opere pubbliche, soggetta a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT provinciali.

2. Si dà atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art.1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

3. Lo svincolo della cauzione potrà avvenire, su richiesta del soggetto attuatore e previa autorizzazione del Comune, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del soggetto attuatore.

4. Il restante 50% della cauzione sarà svincolato, sempre su autorizzazione del Comune, a totale ultimazione e collaudo positivo di tutte le opere previste e quindi la fideiussione deve ritenersi prestata anche oltre i termini di validità

della presente convenzione fino all'emissione dei certificati di collaudo in deroga a quanto previsto dall'art.1957 del C.C..

5. Qualora, scaduto il termine di validità del titolo abilitativo, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultassero inferiori all'80% di quelle previste, il soggetto attuatore perderà il diritto alla restituzione della cauzione.

6. La garanzia finanziaria dovrà essere adeguata nel caso in cui risulti dall'approvazione dei progetti esecutivi o di eventuali varianti un computo metrico estimativo di importo superiore.

### **Art. 13 – PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Il soggetto attuatore dichiara di essere nella piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruire per gli interventi da realizzare nell'ambito del Piano di lottizzazione, in conformità delle prescrizioni di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.R.T. n.65/2014.

2. Anche l'inosservanza di tale obbligo, pertanto, costituirà inadempienza alla presente convenzione con tutte le conseguenze relative.

### **Art.14 - DEROGHE ALLA CONVENZIONE E MODIFICAZIONI DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Il Comune si riserva fin d'ora la facoltà di derogare alle norme tecniche della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovanti motivi di pubblico interesse.

2. Il Comune si riserva, altresì, di consentire, a proprio insindacabile giudizio, su istanza del soggetto attuatore, modificazioni al Piano di lottizzazione che non ne alterino le caratteristiche generali.

### **Art.15 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Qualora entro i termini previsti non si sia provveduto all'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto e al relativo collaudo, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle suddette opere e al loro collaudo, in sostituzione del soggetto attuatore inadempiente ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla cauzione costituita con garanzia fideiussoria senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del soggetto proponente il Piano di lottizzazione e con pieno diritto ad adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria, previo avviso da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno trenta giorni prima dall'inizio dei lavori.

2. Qualora, in caso di inadempimento del soggetto attuatore, il Comune debba intervenire direttamente per l'esecuzione delle opere non realizzate o male realizzate e le spese sostenute risultino maggiori di quelle ad oggi stimate, lo stesso Comune può rivalersi direttamente sul soggetto suddetto o suoi aventi causa per il recupero delle somme non coperte da garanzia fideiussoria.

3. La rivalsa avverrà in conformità delle norme di legge in vigore.

#### **Art.16 - ALIENAZIONE DELLE AREE EDIFICATE**

1. Nel caso che il soggetto attuatore alieni le aree edificate, tutte o in parte, si impegna fin da ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

2. La presente circostanza dovrà risultare da esplicite clausole da inserire nell'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di

subentrare in tutto al soggetto attuatore nell'assunzione degli oneri sopracitati. Agli acquirenti dovrà inoltre essere obbligatoriamente consegnata copia della presente convenzione. Del trasferimento dovrà essere data notizia, entro 30 giorni dalla stipula del contratto, al Comune da parte dell'alienante con lettera raccomandata e il nuovo soggetto titolare dovrà presentare, entro lo stesso termine, la fideiussione prevista dal presente atto a suo nome. In tal caso la fideiussione depositata presso il Comune potrà essere svincolata solo dopo che sarà depositata la nuova fideiussione a nome del nuovo soggetto titolare della proprietà.

3. Indipendentemente da quanto sopra, il soggetto attuatore rimarrà comunque solidalmente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri.

#### **Art.17 - REGIME FISCALE**

1. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore del Piano Attuativo, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

#### **Art.18 - IPOTECA LEGALE**

1. Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei Pubblici Registri Immobiliari, con piena rinuncia del Comune all'ipoteca legale e con esonero del signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art.19 - RICHIAMO A NORME DI LEGGE E REGOLAMENTI**

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento ed esplicito richiamo alla normativa di legge e di regolamento vigente in materia ed, in particolare, al Regolamento urbanistico, al

Regolamento edilizio del Comune ed alla legislazione urbanistica statale e regionale.

**Art.20 – CONTROVERSIE**

1. Per eventuali controversie che potessero derivare dal presente atto sarà competente il Foro di Pisa.

**Art. 21 - ENTRATA IN VIGORE DELLA CONVENZIONE E VALIDITA'**

1. La presente convenzione è immediatamente impegnativa per le parti costituite e viene stipulata per il termine temporale massimo di dieci anni.

Richiesto io segretario comunale ho ricevuto il presente atto, che io stesso ho letto ai comparenti, i quali, da me interpellati, lo approvano e con me lo sottoscrivono. Quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, occupa ..... pagine e quanto fin qui della presente oltre le firme.

Arch. Marta Fioravanti

sig. Conforti Costantino

sig. Conforti Duccio

sig.ra Conforti Sara

Dr. Brogi Massimo