

	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	
	Lottizzazione delle aree site in Comune di Vicopisano, località San	
	Giovanni alla Vena, Via S. Martini.	
	L'anno duemila....., addì, del mese di..... 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 18.08.2000, nonché dal decreto del Sindaco n. del	
 ed in ordine ad esecuzione della deliberazione consiliare	
	n.....del..... esecutiva, entrambi giacenti in atti d'ufficio, nel	
	seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune";	
	- sig. Luca Soldani , nato a PONTEDERA (PI), il 31.10.1963 residente, a	
	Vicopisano, via Del Tinto 1/A , codice fiscale SLDLCU63R31G843B	

- sig.ra **Elena Gozzoli**, nata a pontedera (pi), il 23.07.1963 residente, a

Vicopisano via moricotti , 27/a codice fiscale gzzlne63l63g843n

i quali intervengono nel presente atto in proprio per quanto appresso ed in

qualità di amministratori della società **IMMOBILIARE GS SRL**, con sede in

Pontedera (PI), via S. D'Acquisto 42/44, codice fiscale/partita iva

02010730501 e numero di iscrizione al Registro delle Imprese PI-173386 di

Pisa e come tali domiciliati presso la sede sociale, muniti dei necessari poteri

in virtù dei vigenti patti sociali;

Il Sig. **Baldini Riscatto**, nato a Palaia (PI), il 3 gennaio 1939, residente a

Vicopisano (PI), frazione San Giovanni alla Vena via Simone Martini numero

17, (CF/BLD RCT 39A03 G254E),

I Sig.ri **Misurato Francesco** nato a Pontedera (PI), il 21 giugno 1955,

(CF/MSR FNC 55H21 G843O) e **Curatola Rosanna** nata a Palermo (PA), il 6

novembre 1952, entrambi residenti a Calcinaia (PI), frazione Fornacette, via

Madre Teresa di Calcutta numero 19, (CF/CRT RNN 52S46 G273B), coniugi.

I Sig.ri **Marinsalda Nello** nato a Collesalveti (LI), il 30 marzo 1953,

(CF/MRN NLL 53C30 C869A)e **Mammarella Sandra** nata a Collesalveti

(LI), il 31 gennaio 1961, (CF/MMM SDR 61A71 C896G), entrambi residenti a

Vicopisano (PI), frazione San Giovanni alla Vena, via Simone Martini numero

7, coniugi.

I Sig.ri **Giovannetti Luciano** nato a Vicopisano (PI), il 2 agosto 1951,

(CF/GVN LCN 51M02 L850C) e **Orsini Carla** nata a Pontedera (PI), il 23

aprile 1955, (CF/RSN CRL 55D63 G843L), entrambi residenti a Vicopisano

(PI), frazione San Giovanni alla Vena, via Simone Martini 9, coniugi.

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’08/06/2005 il Piano Strutturale approvato con delibera C.C. n. 11 del 23/03/2005, esecutiva;

b) dal 30/04/2008 è in vigore il nuovo Regolamento urbanistico del Comune di Vicopisano approvato con atto di Consiglio comunale n.25 del 7/03/2008, esecutivo e successiva Variante generale approvata con delibera di Consiglio n. 14 del 03/03/2014;

c) dal 01/11/2012 è in vigore il Regolamento edilizio del Comune di Vicopisano approvato con atto del Consiglio comunale n. 47 del 27/09/2012, esecutivo;

d) la società **IMMOBILIARE GS SRL** è proprietaria di un’area posta in Vicopisano, località San Giovanni alla Vena rappresentate al Catasto Terreni del Comune di Vicopisano nel foglio 25 mappale1370;

- Il Sig. **Baldini Riscatto** è proprietario di un’area posta in Vicopisano, località San Giovanni alla Vena rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Vicopisano nel foglio 25 da porzione delle particelle 158 – 543 – 802 – 1243 – 1246; al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, al foglio 25 da porzione del resede pertinenziale del fabbricato principale e dei manufatti accessori rappresentato dal subalterno 11 della particella 158, via Simone Martini, piano T, bene comune non censibile ai subalterni 4, 5, 6 e 8 della medesima particella;

- I Sig.ri Misurato Francesco e Curatola Rosanna sono proprietari

di un'area posta in Vicopisano, località San Giovanni alla Vena

rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Vicopisano nel foglio

25 da porzione della particella 870;

- I Sig.ri Marinsalda Nello e Mammarella Sandra sono proprietari

di un'area posta in Vicopisano, località San Giovanni alla Vena

rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Vicopisano nel foglio

25 da porzione della particella 1060 ente urbano e al Catasto

Fabbricati del Comune di Vicopisano, al foglio 25, da porzione del

resede pertinenziale del fabbricato rappresentato dalla particella

1060, via Simone Martini, piano T, categoria C/2, classe 2, mq.107,

RCE.232,10;

- I Sig.ri Giovannetti Luciano e Orsini Carla sono proprietari di

un'area posta in Vicopisano, località San Giovanni alla Vena

rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Vicopisano nel foglio

25 da porzione della particella 871;

f) nel vigente Regolamento urbanistico le aree indicate al precedente punto

d) sono inserite nell'U.T.O.E. n. 2 - SAN GIOVANNI ALLA VENA/CEVOLI -

COMPARTO n.17 di cui all'Allegato I - schede norma dei comparti soggetti a

Piano attuativo;

g) I sig.ri Luca Soldani ed Elena Gozzoli , quali amministratori della società

"IMMOBILIARE GS SRL", ed i signori Baldini Riscatto, Misurato Francesco e

Curatola Rosanna, Marinsalda Nello e Mammarella Sandra, Giovannetti

Luciano e Orsini Carla, hanno presentato, in data 9/10/2015, domanda al

Comune di Vicopisano per ottenere l'autorizzazione al Piano di Lottizzazione

per il complesso immobiliare in Vicopisano, località San Giovanni alla Vena via Simone Martini;

h) la Regione Toscana nella Conferenza dei Servizi, di cui all'art. 23 del PIT, tenutasi in data 13/05/2016 ha verificato l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del Piano di Lottizzazione;

i) 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 di Attuativo alla stipula di un'apposita convenzione;

l) con deliberazione del Consiglio comunale n. [REDACTED] del [REDACTED], esecutiva, è stato adottato, con le prescrizioni espresse dalla Conferenza dei Servizi e nei pareri degli enti allegati allo stesso atto di adozione, il Piano Attuativo di iniziativa privata "U.T.O.E. n. 2 San Giovanni alla Vena/Cevoli - comparto 17" per la realizzazione di n. 3 edifici residenziali ubicato in San Giovanni alla Vena, via Simone Martini s.n.c.;

m) alla citata deliberazione consiliare é stato allegato uno schema di convenzione urbanistica;

n) con deliberazione del Consiglio comunale di Vicopisano n. [REDACTED] del [REDACTED], esecutiva, è stato approvato il suddetto Piano di Lottizzazione, nonché lo schema dell'atto di 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 premessa, secondo gli elaborati grafici e descrittivi di progetto che sono stati allegati alla domanda stessa e all'atto di Consiglio comunale n. [REDACTED] del [REDACTED], esecutivo e del quale fanno parte integrante e nel rispetto delle prescrizioni espresse nell'autorizzazione paesaggistica 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. RILIEVO FOTOGRAFICO;
2. RELAZIONE TECNICA GENERALE;
3. RELAZIONE PAESAGGISTICA;
4. RELAZIONE TECNICA OPERE DI URBANIZZAZIONE;
5. COMPUTO METRICO;
6. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
7. TAV. 1 - COROGRAFIA, ESTRATTO DI MAPPA, ESTRATTO PRG, SOVRAPPOSTO RILIEVO-MAPPA, SCHEDA NORMA;
8. TAV. 2 - VERIFICHE URBANISTICHE;
9. TAV. 3 - VERIFICA S.U.L. - VOLUME, RAPPORTO DI COPERTURA;
10. TAV. 4 - PLANIMETRIA GENERALE;

	11. TAV. 5 - PROFILI, VERIFICA LEGGE 13/89 - D.M. 236/89;	
	12. TAV. 6 - FABBRICATO A;	
	13. TAV. 7 - FABBRICATO B;	
	14. TAV. 8 - FABBRICATO C;	
	15. TAV. 9 - VISTE PROSPETTICHE;	
	16. TAV. 10 - URBANIZZAZIONE - FOGNATURA NERA;	
	17. TAV. 11 - URBANIZZAZIONE - FOGNATURA BIANCA;	
	18. TAV. 12 - URBANIZZAZIONE - ACQUEDOTTO;	
	19. TAV. 13 - URBANIZZAZIONE - ENEL;	
	20. TAV. 14 - URBANIZZAZIONE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA;	
	21. TAV. 15 - URBANIZZAZIONE - TELECOM;	
	22. RELAZIONE GEOLOGICA E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA;	
	23. RELAZIONE IDROLOGICO-IDRAULICA;	
	24. INTEGRAZIONE RELAZIONE GEOLOGICA;	
	25. VERIFICA IDROLOGICA-IDRAULICA - DOCUMENTAZIONE	
	FOTOGRAFICA;	
	26. VERIFICA IDROLOGICA-IDRAULICA - RELAZIONE	
	TECNICO/ILLUSTRATIVA;	
	27. VERIFICA IDROLOGICA-IDRAULICA - DICHIARAZIONE	
	SUPERFICIE DEMANIALE OCCUPATA;	
	28. VERIFICA IDROLOGICA-IDRAULICA - ESTRATTI	
	CARTOGRAFICI;	
	29. VERIFICA IDROLOGICA-IDRAULICA - RELAZIONE IDRAULICA;	
	30. VERIFICA IDROLOGICA-IDRAULICA - PROGETTO ESECUTIVO;	
	31. VERIFICA IDROLOGICA-IDRAULICA - PLANIMETRIA CANTIERE;	

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, con particolare riferimento a quelli per i 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. Il soggetto attuatore, a scomputo degli oneri d'urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione degli interventi edilizi previsti nel Piano di Lottizzazione, si obbliga a realizzare, a proprio carico, così come previsto dall'art.45, comma 1, del D.L. 201/2011, convertito dalla legge 214/2011, le opere d'urbanizzazione individuate nelle tavole nn. 10-11-12-13-14-15 e nella relazione tecnica delle Opere di Urbanizzazione 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. 6/06/201 n. 380.

2. Le opere eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione degli interventi edilizi previsti nel Piano di Lottizzazione, come sopra individuate, saranno sottoposte a collaudo come disposto dal successivo articolo 8 della presente convenzione.

3. In conformità a quanto previsto dall'art. 28, 5° comma, nn. 2) e 3), della legge urbanistica n.1150/1942 e dall'art. 16, 2° comma, del DPR 380/2001, il soggetto attuatore si impegna a realizzare nel termine massimo di anni dieci, decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione, direttamente le

opere di urbanizzazione generale, comprendenti gli allacciamenti ai pubblici servizi, le infrastrutture indotte a carattere generale, le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847 e successive modificazioni, nonché quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi e gassosi, afferenti la parte posta al diretto servizio delle unità immobiliari che si insedieranno, quali individuate nel Piano di Lottizzazione approvato e con le modalità fissate nel computo metrico.

4. Tali opere sono individuate nelle tavole di progetto allegate al Piano Attuativo e prevedono:

a) picchettaggio di tutte le zone destinate alla viabilità ed agli spazi di sosta, di parcheggio e delle aree a verde, spianamento e livellazione di dette aree, costruzione della relativa massicciata;

b) costruzione della sede stradale e di parcheggio previste nel progetto;

c) costruzione della rete fognaria, comprese le derivazioni delle caditoie stradali;

d) costruzione della rete di illuminazione pubblica, compreso l'allacciamento alla rete ENEL, degli impianti e delle apparecchiature di illuminazione, comprese le lampade occorrenti;

e) costruzione della canalizzazione per la distribuzione della rete telefonica;

f) costruzione della rete idrica per l'acqua potabile e per la distribuzione del gas metano;

g) realizzazione aree a verde. La sistemazione delle aree a verde e la piantumazione delle essenze vegetazionali dovranno essere effettuate con congruo anticipo tale da garantire il loro attecchimento prima delle operazioni di collaudo.

5. 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.

6. Il soggetto attuatore si impegna altresì a dotare l'intera area di circolazione, soggetta a pubblico transito, di apposita segnaletica orizzontale e verticale, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio Polizia Municipale.

7. Le opere previste al comma 4 del presente articolo dovranno essere costruite a cura e spese del soggetto attuatore che si impegna a realizzarle contemporaneamente al piano di lottizzazione che sarà oggetto di permesso di costruire.

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. Il progetto dovrà essere corredato 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. 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.

10. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire entro e non oltre dieci anni dalla stipula della presente convenzione e cioè entro e non oltre il [REDACTED] e comunque prima dell'attestazione di abitabilità/agibilità delle unità immobiliari.

11. 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.

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

- contestualmente/dopo la realizzazione delle opere previste dal 4° comma, lettera a), del presente articolo;
- l'abitabilità è subordinata al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione;
- la certificazione di ultimazione lavori e abitabilità 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.

13. L'ultimazione dei lavori è determinata mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune, il soggetto attuatore e la ditta appaltatrice le opere da cedere al Comune.

14. 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.

15. 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.

16. Qualora il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a carico del soggetto attuatore per la cessione al Comune dovesse essere inferiore a quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore stesso dovrà provvedere al pagamento della differenza tra l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e l'importo delle opere progettate.

17. Nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune risultante dal computo metrico estimativo risultasse superiore rispetto a quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, anche nell'ipotesi in cui non siano realizzati tutti i fabbricati previsti dalle Unità Minime di Intervento, 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.

18. La quota di contributo commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione secondaria dovrà essere versata dal richiedente il permesso di costruire sull'area oggetto di intervento all'atto del rilascio del permesso stesso sulla base delle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio.

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 ALLACCIAMENTO 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 nelle tavole nn. 10-11-12-13-14-15 e nella relazione tecnica delle opere di urbanizzazione 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. Le spese dell'atto di trasferimento saranno interamente a carico del soggetto attuatore. L'atto di cessione dovrà essere stipulato 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, con allegato frazionamento delle aree oggetto di cessione, da redigere a cura e spese del soggetto attuatore e che dovrà essere vistata dall'Ufficio stesso. Unitamente alla relazione dovrà essere presentato il collaudo degli impianti di pubblica illuminazione sottoscritto da tecnico abilitato ed il N.O. degli enti gestori i servizi a rete per quanto di competenza.

3. Il passaggio di proprietà delle strade, delle aree a verde, del parcheggio, degli impianti e dei servizi trasferirà a carico del Comune di Vicopisano anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad esclusione che per le aree a verde per le quali la manutenzione ordinaria resterà a carico del

soggetto attuatore anche dopo la cessione al Comune, così come previsto anche dal successivo articolo 9, 3° comma. 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 di cui sopra e a collocare agli imbocchi delle strade, tenute aperte, targhe con l'indicazione "strada privata", ancorché le stesse rimangano soggette a pubblico transito.

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, a favore degli Enti istituzionalmente operanti nei servizi, servitù di esecuzione e mantenimento delle reti tecnologiche costituenti le opere di urbanizzazione previste dai progetti delle opere di urbanizzazione del comparto ed eventuali loro varianti.

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

Art.8 - COLLAUDO

1. Il Comune sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli, 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.

Art. 9 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione generale e primaria previste dal Piano di Lottizzazione e fino all'esito positivo del collaudo, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni responsabilità, civile e penale, inerente all'attuazione ed all'uso 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 agli ultimi due commi del precedente articolo.

3. La manutenzione ordinaria del verde relativo agli standard urbanistici così come collaudato e ceduto 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 essi e contenuto, quale condizione 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 revocherà 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 fidejussoria n. [REDACTED] di ammontare di €. 109.103,16 (euro centomilanoveecentotré/16), rilasciata dalla società [REDACTED] - agenzia di [REDACTED] in data [REDACTED], pari al costo presunto complessivo delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 4 e seguenti oltre IVA al 10%, 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. 380/2001 e della L.R.T. 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 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 sopra citati. 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 di lottizzazione, 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. Le parti mi esonerano dalla lettura della documentazione allegata al presente atto dichiarando di averne esatta conoscenza.

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 e quanto fin qui della presente oltre le firme.

Arch. Marta Fioravanti

Ing. Luca Soldani

