

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 S.

Giovanni alla Vena, via Achille Grandi s.n.c..

L'anno duemilaquindici, 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. 26 del 30 dicembre

2014 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. Niccolai David, nato a Cascina (PI), il 09/05/1970 residente a

Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, via A. Grandi n. 9/a, codice

fiscale NCCDVD70E09B9500;

- sig. **Niccolai Giovanni**, nato a Pontedera (PI), il 16/08/1961 residente in

Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, via della Chiesa n. 9, codice

fiscale NCCGN61M16G843W;

i quali intervengono nel presente atto in proprio per quanto appresso e 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) il Sig. Niccolai David è proprietario degli immobili siti in Vicopisano,

località San Giovanni alla Vena, rappresentati al Nuovo Catasto Edilizio

Urbano del Comune di Vicopisano nel foglio 25 mappale n. 20 e al Catasto

Terreni al foglio 25 mappale n. 19, 644 e 645;

e) il Sig. Niccolai Giovanni è proprietario degli immobili siti in Vicopisano,

località San Giovanni alla Vena, rappresentati al Catasto Terreni del Comune

di Vicopisano al foglio 25 mappale n. 642 e 643

f) nel vigente Regolamento urbanistico gli immobili e le aree indicate al precedenti punto d) ed e) sono inserite nell'U.T.O.E. n.2 - SAN GIOVANNI ALLA VENA - COMPARTO n.4 di cui all'Allegato I - schede norma dei comparti soggetti a Piano attuativo;

g) i sigg. Niccolai David e Niccolai Giovanni, quali proprietari delle aree di cui ai punti d) ed e), hanno presentato in data 01/08/2015, domanda al Comune di Vicopisano per ottenere l'autorizzazione al Piano Attuativo per il complesso immobiliare in Vicopisano, località San Giovanni alla Vena via Achille Grandi s.n.c.;

h) la Regione Toscana nella Conferenza dei Servizi, di cui all'art. 23 del PIT, tenutasi in data 23/09/2015 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 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 denominato: "U.T.O.E. n. 2 San Giovanni alla Vena – Comparto 4" per la REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE, DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO E DEI RELATIVI ACCESSI" ubicato in San Giovanni alla Vena, via A. Grandi;

m) l'art. 6 comma 2 del Regolamento Urbanistico prevede "nei comparti laddove l'Amministrazione Comunale, in sede di valutazione del Piano

*Attuativo, ritenga non compatibile con il carattere urbanistico dei luoghi la individuazione di aree a standard nella misura prevista dalla scheda norma, è facoltà della stessa Amministrazione prescrivere la monetizzazione totale o parziale degli standard urbanistici, individuando all'interno della stessa UTOE o in aree contermini il soddisfacimento degli stessi";*

**n)** la realizzazione del parcheggio pubblico avverrà su di un'area di proprietà del Comune di Vicopisano posta ad angolo fra via della Chiesa e via del Carmine e identificata al N.C.T. al foglio 25 (all.A) mappale 452 in luogo del parcheggio previsto nella scheda Norma UTOE 2 San Giovanni alla Vena comparto 4;

**o)** la decisione di realizzare il parcheggio pubblico sull'area di proprietà del Comune, come sopra identificata, anziché sull'area di proprietà Niccolai comporta la monetizzazione degli standard che ammonta ad Euro 23.591,88 (ventitremilacinquecentonovantuno/88);

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

**q)** con deliberazione del Consiglio comunale di Vicopisano n. [REDACTED] del [REDACTED], esecutiva, è stato approvato il suddetto Piano Attuativo, 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 Attuativo 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.

. [ ] del [ ] , esecutivo e del quale fanno parte integrante e nel rispetto delle prescrizioni espresse nella Conferenza dei Servizi tenutasi in data 23/9/2015 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 Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

- PARERI PREVENTIVI;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- RELAZIONE TECNICA;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- TAV. 1 - INQUADRAMENTO GENERALE;
- TAV. 2 - STATO ATTUALE pianta;
- TAV. 3 - STATO DI PROGETTO pianta;
- TAV. 4 - STATO SOVRAPPOSTO pianta;
- TAV. 5 - STATO ATTUALE sezioni ambientali;
- TAV. 6 - STATO DI PROGETTO sezioni ambientali;
- TAV. 7 - STATO SOVRAPPOSTO sezioni ambientali;
- TAV. 8 - PARCHEGGIO PUBBLICO - STATO ATTUALE, PROGETTO E SOVRAPPOSTO piante;

- TAV. 9 - PARCHEGGIO PUBBLICO - STATO ATTUALE, PROGETTO E SOVRAPPOSTO sezioni;
- TAV. 10 - STATO DI PROGETTO - PALNIMETRIA GENERALE;
- TAV. 11 - STATO DI PROGETTO - PIANTA PIANO TERRA;
- TAV. 12 - STATO DI PROGETTO - PIANTE;
- TAV. 13 - STATO DI PROGETTO - PROSPETTI;
- TAV. 14 - STATO DI PROGETTO - SEZIONI, PROSPETTO LOC. ACCESSORI;
- TAV. 15 - STATO DI PROGETTO - CALCOLO VOLUMI;
- TAV. 16 - STATO DI PROGETTO - VERIFICHE;
- TAV. 17 - ALLACCIAIMENTI E SOTTOSERVIZI;
- TAV. 18 - FOTOINSERIMENTO;
- ASSEVERAZIONE RISCHIO IDRAULICO;
- RELAZIONE GEOLOGICA;
- COMPUTO METRICO;
- SCHEMA DI CONVENZIONE;

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

1. Il soggetto attuatore garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree comprese nel comparto n. 4 del presente Piano Attuativo di cui alla presente convenzione.

#### **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 Attuativo, 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. 02, 03, 04, 08, 09 e 17 e nel  
Computo metrico del Piano Attuativo, 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 Attuativo,  
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 presenti nelle tavole allegate quali individuate nel  
Piano Attuativo approvato e con le modalità fissate nel computo metrico.

4. Tali opere sono individuate nelle tavole nn. 02, 03, 04, 08, 09 e 17 e nel  
Computo metrico del Piano Attuativo e prevedono:

a) Comparto n. 4: costruzione della rete di illuminazione pubblica da  
installare su via Grandi, ed allacciamento alla rete pubblica esistente su via  
Magellano, compreso delle apparecchiature di illuminazione e le lampade  
occorrenti;

b) Comparto n. 4: sistemazione del manto di asfalto in via Grandi;

c) Realizzazione di passante fognario su via Magellano così come richiesto da  
Acque s.p.a.;

d) Costruzione di un parcheggio pubblico su di un'area di proprietà  
comunale, posta ad angolo fra via della Chiesa e via del Carmine, in luogo

della precedente previsione di realizzazione del parcheggio in via A. Grandi contenuto nella scheda norma "U.T.O.E. n. 2 SAN GIOVANNI ALLA VENA - comparto 4";

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'area destinata a parcheggio pubblico, di apposita segnaletica, orizzontale e verticale, secondo le prescrizioni 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 all'intervento edilizio 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 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 Attuativo 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 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 con l'inizio della realizzazione delle opere previste dal 4° comma del presente articolo;
- l'agibilità è subordinata al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione;
- 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;
- [REDACTED] il soggetto attuatore dovrà corrispondere la somma di 23.591,88 (ventitremilacinquecentonovantuno/88) quale differenza fra la precedente previsione di cessione e realizzazione del parcheggio previsto nella scheda norma "U.T.O.E. n. 2 SAN GIOVANNI ALLA VENA - Comparto 4" e l'attuale realizzazione del parcheggio posto

angolo fra via della Chiesa e via del Carmine. Tale somma dovrà essere versata all'atto del ritiro del permesso di costruire del fabbricato o potrà essere rateizzata in non più di tre rate semestrali di cui la prima da versare all'atto del ritiro del permesso di costruire. In tale ipotesi il soggetto attuatore è tenuto a presentare al Comune idonea garanzia fideiussoria.

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

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 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 previste nel computo metrico estimativo risultasse superiore rispetto a quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria 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 ritiro 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 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 nelle tavole nn. 8, 9 e 17 del Piano Attuativo 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. 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.

#### **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 - COLLAUDIO**

1. Il Comune sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli, entro il primo quadri mestre 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 - 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 Attuativo di cui trattasi.

#### **Art.10 - 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.11 - 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 €. 62.850,31 (euro

sessantaduemilaottocentocinquanta/31), 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, 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.12 – 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 Attuativo, 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.13 - 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 Attuativo che non ne alterino le caratteristiche generali.

#### **Art.14 - 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 Attuativo 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.15 - 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.16 - REGIME FISCALE**

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

#### **Art.17 - 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.18 - 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.19 – CONTROVERSIE**

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

#### **Art. 20 - 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

Sig. Niccolai David

Sig. Niccolai Giovanni

Dr. Brogi Massimo