

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE  
PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO DI ONERI CONCESSORI**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno

duemilaquattro (

2004) in Pisa, nella Casa Comunale al vicolo del Moro n. 2.

Avanti a me Dott. \_\_\_\_\_, Notaio in Pisa, Distretto  
Notarile di Pisa,

senza l'assistenza di testimoni ai quali i comparenti,  
d'accordo tra loro e col mio consenso, hanno rinunciato,

SONO PRESENTI

- Arch. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno  
\_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Pisa presso la sede comunale,  
il quale interviene al presente atto non in proprio ma in  
qualità di Dirigente del Servizio \_\_\_\_\_ del **COMUNE**  
**DI PISA** (con sede in Pisa, codice fiscale 00341620508), per il  
quale agisce e si impegna in virtù dei poteri allo stesso  
conferiti dall'art. 51, 3° comma Legge 142/90, così come  
modificato dal T.U. degli Enti Locali di cui al D.Lgs. n. 267  
del 18 agosto 2000, e dall'art. 7 del Regolamento Comunale  
dei Contratti del Comune di Pisa ed in ordine ad esecuzione  
della deliberazione del  
Comunale n.

del

detta deliberazione, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "A", chè ne formi parte integrante e sostanziale;

- il \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Pisa: \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ e legale rappresentante dell'indicata società, presso la cui sede domicilia per la carica, munito di tutti i poteri per la stipula del presente atto in forza della deliberazione del \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

il cui verbale, in estratto certificato conforme da me Notaio in data \_\_\_\_\_

rep. n. \_\_\_\_\_

si allega al presente atto sotto la lettera "B", chè ne formi parte integrante e sostanziale;

O M I S S I S

Dell'identità personale, qualifiche e capacità a contrarre dei componenti io Notaio sono certo.

Legge 151/75:

Lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia è stato dichiarato dalle parti.

Tali dichiarazioni sono state rese dagli indicati signori, edotti da me Notaio sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, quali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 (T.U. in materia di documentazione amministrativa).

Le parti mi chiedono di ricevere quest'atto al quale

PREMETTONO:

---che i signori

sono proprietari dell'area ubicata in Comune di Pisa, località  
, delimitata dalla via ;

---che i suddetti hanno presentato, in data ,  
prot. n. , il progetto di piano attuativo per la  
costruzione di edifici per uso residenziale;

---che tale istanza ha ottenuto il parere favorevole del  
Consiglio di Circostrizione n. ;

---considerato che gli stessi proprietari hanno presentato  
istanza di realizzazione, a scomputo degli oneri di  
urbanizzazione, delle seguenti opere: viabilità, verde  
pubblico e parcheggi;

---che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria,

calcolati sulla base del progetto di piano attuativo sopra citato, con esclusione della porzione destinata a P.E.E.P., ammontano a complessivi Euro ;

---visto il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione presentato dai proprietari sopra menzionati in data prot. n.

costituito da n.

tavole grafiche di progetto, corredato dal capitolato, elenco prezzi, computo metrico, relazione geologica, quadro economico, dal quale si evince un importo totale di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ammontante a complessivi Euro , nonchè Euro per spese tecniche uffici comunali;

---visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio in data prot. n.

---visto il parere di conformità al vigente Piano Attuativo espresso dalla competente Direzione Urbanistica;

---visto l'art. 26, comma 5, della L.R. 14.10.1999 n. 52.

Tutto quanto sopra premesso, da considerarsi e valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

TRA

proprietari dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio di mappa dalle particelle

di seguito denominati "soggetti attuatori", ed il Comune di Pisa, come sopra rappresentato,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

I soggetti attuatori, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione degli edifici di cui in premessa, si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo e meglio descritte nel progetto esecutivo presentato dai soggetti attuatori stessi e verificato dalla Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio del Comune di Pisa, previo rilascio, da parte del Comune di Pisa, della relativa concessione edilizia a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 17, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

Dette opere dovranno essere ultimate entro tre anni dal rilascio della prima concessione edilizia del comparto.

ART. 2

I soggetti attuatori si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Pisa tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione, viabilità, verde pubblico e parcheggio

pubblico oggetto della presente convenzione, così come individuate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "....".

Il Comune di Pisa rende sin d'ora disponibili le aree già di proprietà comunale ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione previste dal progetto e dal Piano Attuativo.

Le opere anzidette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura della Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio del Comune di Pisa, così come specificato al successivo articolo 9.

#### ART. 3

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al precedente art. 1, dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte con l'osservanza delle condizioni e modalità attuative precisate ai successivi articoli ed in conformità agli elaborati di progetto.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata sotto la sorveglianza degli Uffici Tecnici comunali competenti, che avranno, pertanto, libero accesso al cantiere.

#### ART. 4

I soggetti attuatori dovranno versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi, nonchè il contributo per il costo di costruzione e le spese tecniche per l'Ufficio Tecnico Comunale

pari all'1% del costo delle opere da realizzare.

#### ART. 5

A seguito del rilascio della concessione gratuita di cui all'art. 1, i soggetti attuatori dovranno comunicare alla Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio del Comune di Pisa, con preavviso di almeno 20 (venti) giorni, l'inizio dei lavori, a mezzo di lettera raccomandata A.R.

In caso di inizio dei lavori senza che sia stata preventivamente inoltrata la comunicazione di cui sopra, si applica una penale pari al 3% dell'importo dei lavori. L'importo della penale potrà essere recuperato dalla fidejussione di cui all'art.10.

Con la medesima raccomandata dovrà essere inoltre comunicato il nome del Direttore dei Lavori, quello del Responsabile Tecnico di cantiere, nonché quello dell'Impresa esecutrice dei lavori medesimi.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere prodotta una dichiarazione sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori con firma autenticata, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 (T.U. in materia di documentazione amministrativa), attestante che la medesima impresa è nel pieno possesso dei propri diritti, non trovandosi in stato di liquidazione o fallimento nè avendo presentato domanda di concordato.

Sul cantiere dovrà essere installato un cartello che contenga la denominazione delle opere, il loro importo ed i nominativi dei soggetti di cui sopra. Nello stesso cartello dovrà essere scritto che i lavori sono eseguiti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

#### ART. 6

Le strade, i marciapiedi, il verde pubblico ed i parcheggi pubblici previsti nel progetto di urbanizzazione dovranno essere costruiti a regola d'arte, in modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, anche in cunicolo, il tutto in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente art. 1.

#### ART. 7

I soggetti attuatori si impegnano a provvedere, a loro cura e spese, all'allontanamento delle acque reflue e meteoriche a mezzo di fognatura, nonchè alla realizzazione dei sottoservizi (acquedotto, gas metano, energia elettrica, telefono, fognature), indicati dall'allegato progetto di massima ed in conformità al progetto esecutivo di cui all'art. 1.

#### ART. 8

L'operazione di scomputo degli oneri avverrà mediante contestuale introito da parte del Comune di Pisa delle somme



affidenti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari all'importo dovuto in relazione alle concessioni rilasciate e pagamento al soggetto attuatore delle fatture, relative ai lavori eseguiti direttamente dal medesimo, previa liquidazione delle stesse da parte del dirigente del Servizio competente, fino alla concorrenza dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal progetto esecutivo di cui al precedente art.1, anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

#### ART. 9

Il collaudo delle opere, in corso e definitivo, sarà redatto sulla scorta della contabilità dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori stessa secondo la normativa vigente in materia di Opere Pubbliche, in particolare artt. da 156 a 186 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n.554.

Entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione, con lettera raccomandata, dell'avvenuta ultimazione dei lavori, gli uffici tecnici comunali procederanno all'accertamento della perfetta e regolare esecuzione delle opere, rilasciando, in caso positivo, il relativo certificato di collaudo.

Le opere relative a servizi gestiti da Aziende (gas, energia

elettrica, telefono, acqua, fognature) saranno altrettanto soggette a collaudo definitivo da parte dei gestori competenti; i relativi collaudi dovranno essere presentati all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'emissione del collaudo definitivo.

Fino al momento della consegna al Comune, a seguito del collaudo definitivo, le strade realizzate restano soggette al regime delle strade private gravate da servitù di transito pubblico, così come previsto dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

I soggetti attuatori si impegnano, in proprio e per i loro eventuali aventi causa, a consentire il passaggio di autolinee di trasporto pubblico sulla rete stradale realizzata, prima della sua cessione al Comune, senza alcun obbligo, da parte del Comune stesso, al pagamento di contributi, compensi o indennità di sorta.

La cessione gratuita delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione dovrà avvenire entro tre mesi dalla data di rilascio del certificato di collaudo.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e relative opere di urbanizzazione cedute al Comune di Pisa o gravate da servitù di uso pubblico, così come individuate dal Piano Attuativo, è posta a completo carico del concessionario

o suoi aventi causa.

A tal proposito è fatto obbligo ai soggetti attuatori o loro aventi causa, di costituire un super condominio tra tutti gli edifici interessati ai fini della citata manutenzione e di nominare un amministratore professionista per la sua amministrazione a norma di Legge.

L'attestazione dell'abitabilità relativa agli edifici da costruirsi nell'ambito del Piano Attuativo, resta subordinata al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, nonchè alla stipula dell'atto di cessione di cui sopra.

ART. 10

I soggetti attuatori dichiarano di accettare senza riserve tutte le condizioni sopra indicate e, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, consegnano al Comune fidejussioni assicurative (bancarie), soggette a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT, il cui ammontare complessivo è pari ad Euro  
così come di seguito specificato:

, pari al costo stimato delle opere di urbanizzazione, desunto dalla perizia approvata dal competente Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio del Comune di Pisa, maggiorato di una

percentuale del 30% (trenta per cento), a garanzia dell'eventuale aumento dei prezzi.

La fidejussione anzidetta, ad insindacabile giudizio del Responsabile Tecnico-Collaudatore incaricato dal Comune, potrà essere ridotta nella misura massima del 50% in relazione all'attuazione degli adempimenti previsti nella presente convenzione fino al raggiungimento dell'importo dei lavori eseguiti, attestato mediante gli stati di avanzamento lavori o analogo documento. Lo svincolo parziale resta condizionato al rilascio da parte del Comune di Pisa del nulla osta allo svincolo, attestante il raggiungimento della predetta percentuale di lavori eseguiti.

In caso di ingiustificata ritardata ultimazione dei lavori di urbanizzazione sarà applicata una penale pari ad Euro 100 (cento) per ogni giorno di ritardo, fino al massimo del 30% dell'importo complessivo delle opere.

Resta inteso che qualora per la conclusione delle opere a causa di ritardi sia superato il massimo della penale di cui al periodo precedente, o comunque il soggetto attuatore non provveda al completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti nei termini di cui alla presente convenzione, o le opere risultino al collaudo non realizzate a perfetta regola d'arte, il Comune di Pisa, previa formale messa in mora dello stesso con preavviso non inferiore a tre mesi, si rivarrà

sulle fidejussioni predette introitandone la quota necessaria alla esecuzione d'ufficio delle opere non completate, salvo comunque ogni ulteriore risarcimento del danno.

Successivamente all'esito positivo del collaudo definitivo ed al trasferimento delle aree al Comune di Pisa, si procederà allo svincolo delle polizze fidejussorie.

#### ART. 11

In forza del trasferimento degli immobili oggetto della concessione onerosa connessa alla presente convenzione o parte di essi, gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del soggetto attuatore relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti convenzione medesima.

In caso di vendita degli immobili il soggetto attuatore si impegna a rendere note all'eventuale acquirente, sin dagli impegni preliminari, le condizioni previste nella presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli immobili devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna ad adempiere a tutte le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi

dell'articolo 1341 del Codice Civile.

Fotocopia autenticata dell'atto di vendita sarà inviata dal venditore al Comune di Pisa, per lettera raccomandata entro un mese da ogni trasferimento. In caso di inadempienza verrà applicata nei confronti del venditore, una sanzione pecuniaria pari all'1% (uno per cento) del prezzo delle unità immobiliari cedute.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri soprariferiti, il soggetto attuatore ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

#### ART. 12

Tutte le spese della presente convenzione e del successivo atto di cessione delle aree di cui all'art. 2, comprese le spese di registrazione e quant'altro, sono poste a totale carico dei soggetti attuatori.

#### ART. 13

Le parti dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art. 1341, secondo comma C.C., le pattuizioni e le condizioni contenute negli articoli 2, 4, 5, 9, 10 e 11 del presente atto.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto, di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me Notaio su fogli per facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano.