

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA “I TRE PALAZZI” ZONA OMOGENEA A CLASSIFICATA “AMBITO 5 - ISOLATO BASTIONE SANGALLO” DAL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO.

L'anno [●], il giorno [●] del mese di [●] alle ore [●] in [●], nel mio studio in [●].

avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor, [●], Notaio in [●] ed iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di [●], sono comparsi e si sono personalmente costituiti:

. [●], nato/a a [●] il giorno [●], Codice Fiscale [●] domiciliato/a per la carica in [●], il quale interviene al presente atto non in proprio main qualità di Dirigente della Direzione [●] del "COMUNE DI PISA", con sede in Pisa, piazza XX Settembre, codice fiscale 00341620508, per il quale agisce e si impegna in virtù dei poteri alla medesima conferiti dall'art. 107 D.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, e dall'art. 7 del Regolamento Comunale dei Contratti del Comune di Pisa approvato con delibera C.C. del 3 aprile 2003 ed in esecuzione della delibera G.C. [●] in seguito denominato “Comune”

- il signor/ la Sig.ra [●], nato/a a [●] il [●], domiciliato/a per la carica presso la sede sociale, il quale/ la quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della società "[●]" con sede [●], località [●], Via [●] n. [●], codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di [●], REA n. PT-[●], capitale sociale di euro [●] in seguito denominato "SOGGETTO ATTUATORE" munito di tutti i poteri per la stipula del presente atto,

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io, Ufficiale rogante, sono personalmente certo, premettono quanto segue.

PREMESSO CHE

a) Il SOGGETTO ATTUATORE in data 02/02/2022, prot. n. 11635 ha presentato una proposta di Piano di Recupero denominato “I tre Palazzi” finalizzato alla ricostruzione di un edificio distrutto durante la guerra, all’interno del perimetro del Piano di Recupero (di seguito denominato anche semplicemente PIANO) rubricato nel Regolamento Urbanistico vigente con “Ambito n. 5”, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;

b) Il SOGGETTO ATTUATORE dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, in quanto ha la piena disponibilità degli

immobili da essa interessati, essendo proprietario del terreno situato nel Comune, individuati al N.C.T. di da: particella n° ... del foglio n° ..;

c) Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.), adottato con deliberazione C.C. n. del e approvato con deliberazione C.C. n. ... del , come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati sono destinati ad “Zona omogenea A - Centro Storico, Ambito 5” di cui all’art. 4.6.3 delle vigenti N.T.A.;

d) Ai sensi dell’art.119 della L.R. 65/2014 e dell’art. 4.6.3 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) dello Regolamento Urbanistico vigente, l’edificazione nell’area è subordinata all’approvazione del Piano di Recupero;

e) al fine di acquisire i pareri sulla proposta di PIANO in oggetto è stata indetta con nota prot. 34579 del 31/03/2022 apposita Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell’art. 14bis della L. 241/90, aperta in data 15/06/2022 e conclusasi il 02/11/2022 con parere favorevole a condizioni e prescrizioni come da verbale del 15-06-2022 e del 02/11/2022 agli atti dell’ufficio;

f) Il SOGGETTO ATTUATORE, in data 07/12/2022 prot. 143026, prot. 143038, prot. 143074 e prot. 143093, ha presentato il progetto esecutivo delle OOPP previste dal Piano;

g) Il SOGGETTO ATTUATORE ha presentato schema di convenzione per la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PIANO;

h) visto il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione presentato dal SOGGETTO ATTUATORE costituito da tavole grafiche di progetto, corredato dal capitolato speciale d’appalto, elenco prezzi, computo metrico, relazione geologica, quadro economico, dal quale si evince un importo totale delle opere di urbanizzazione primaria ammontante a complessivi € 142.078,76

i) Con nota prot. 147166 del 19/12/2022, la Direzione 06, ha espresso parere di congruità tecnico economica favorevole al progetto;

j) la sottoscrizione della presente convenzione da parte del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell’articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

k) la proposta di Piano Attuativo esaminata dall’Amministrazione Comunale risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente;

l) La Giunta Comunale nella seduta del _____ con deliberazione n. _____, esecutiva, ha APPROVATO il suddetto PIANO, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e con il relativo schema di convenzione;

VISTI

- la L. 1150/42 e ss.mm.ii., e in particolare l'articolo 28, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- il D. Lgs n. 380/2001, e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale 10.11.2014 n. 65, e ss.mm.ii.;
- i Decreti Ministeriali nn. 1404/1968 e 1444/1968;
- il Piano Strutturale Comunale, adottato con deliberazione Consiliare n. ... del ... , definitivamente approvato con deliberazione Consiliare n. ... del ...;
- il Piano Strutturale Intercomunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 23/07/2020;
- il Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con deliberazione Consiliare n. ... del ... , come modificato con le successive varianti;
- la LR 47/2022 Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il perdurare degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19. Modifiche alla l.r. 31/2020;

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata, conservata in atti, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. L'attuazione del PIANO deve avvenire nel rispetto: dei vigenti strumenti urbanistici, con particolare riferimento alle N.T.A. del R.U.C., agli articoli della presente convenzione e delle N.T.A. del PIANO, gli elaborati del PIANO, che, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2

OBBLIGO GENERALE

1. Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna per se stesso, per i suoi successori e per i suoi aventi causa ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per gli stessi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o

certificativi da parte del Comune. E' pertanto esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente, tolleranza o silenzio del Comune

2. Il SOGGETTO ATTUATORE è obbligati in solido con i suoi aventi causa a qualsiasi titolo per le obbligazioni derivanti dal presente atto. Si deve perciò intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal SOGGETTO ATTUATORE con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune; inoltre, le eventuali garanzie già prestate dal SOGGETTO ATTUATORE non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte fino a quando i successivi aventi causa a qualsiasi titolo non abbiano prestato a loro volta al Comune idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

3. L'attuazione del PIANO deve avvenire nel rispetto: dei vigenti strumenti urbanistici, con particolare riferimento alle N.T.A. del R.U.C., agli articoli della presente convenzione e delle N.T.A. del PIANO, gli elaborati del PIANO, che, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

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

5. Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna per sé stesso e per i suoi aventi causa ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per gli stessi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

Art. 3

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione da parte del SOGGETTO ATTUATORE del PIANO nel Comune di Pisa in cui è compresa, come meglio di seguito specificato:

- a. la progettazione, l'esecuzione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione degli edifici di cui in premessa, delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero della riqualificazione e sistemazione a parcheggio dell'area già di proprietà dell'Amministrazione Comunale ricompresa nel PIANO, per una

superficie di circa 740 mq, così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano (identificata mediante planimetria allegato_A_ alla presente convenzione);

b. monetizzazione delle aree STANDARD di cui al DM 1444/68, in luogo della cessione gratuita, per una superficie di 909 mq.

2. Nell'attività di progettazione ed esecuzione delle opere a scomputo il SOGGETTO ATTUATORE è responsabile anche delle verifiche sul sottosuolo interessato dall'intervento stesso e grava sugli stessi il rischio di eventuali rinvenimenti.

3. Le aree di proprietà comunale necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione sono fin d'ora messe a disposizione del SOGGETTO ATTUATORE, dando atto - ai sensi dell'art. 49 comma 1 lettera a) del d. lgs 15.11.1993 n°507, e ss.mm.ii. - che il SOGGETTO ATTUATORE occuperà temporaneamente tali aree per eseguire le suddette opere per conto del Comune, in esecuzione di obblighi scaturenti della presente convenzione.

4. Le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione saranno eseguite a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa, in conformità al progetto esecutivo che sarà approvato con atto del Comune, redatto sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica allegato al PIANO, previo rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune.

5. Dette opere dovranno essere ultimate, fatte salve eventuali proroghe, entro 3 (tre) anni dal rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 4

PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il PIANO di recupero è composto da:

- relazione illustrativa, urbanistica, vincoli e di progetto
- documentazione fotografica
- relazione paesaggistica
- relazione geologica di fattibilità
- barriere architettoniche: relazione l.13/89
- schema di convenzione
- NTA
- C.M.E. opere pubbliche
- Elenco prezzi
- Relazione Illuminotecnica

- Tav 01 - Inquadramento
- Tav 02 - Indagini conoscitive 01
- Tav 03 – Indagini conoscitive 02
- Tav 04 – Estratto R.U.
- Tav 05 – Storico estratti mappa
- Tav 06 - Planimetrie catastali spente
- Tav 07 – Indagini conoscitive Altana
- Tav 08 – Rilievo strumentale
- Tav 09 – Planimetria e sottoservizi attuale
- Tav 10 – Piante stato attuale e inquadramento area
- Tav 11 – Masterplan stato di progetto
- Tav 12 – Parametri urbanistici
- Tav 13 – sezioni ambientali
- Tav 14 – Area pubblica da riqualificare
- Tav 15 – progettazione del verde
- Tav 16 – Antincendio
- Tav 17 – Stato di progetto P-01 e raffronto
- Tav 18 - stato di progetto piante
- Tav 19 - 236/89 e 13/89
- Tav 20 – prospetto Lungarno
- Tav 21 prospetti tergalì e laterali
- Tav 22 – sezioni
- Tav 23 - Volumi e SUL 01
- Tav 24 - Volumi e SUL 02
- Tav 25 - Volumi e SUL 03
- Tav 26 - Volumi e SUL 04
- Tav 27 – Allacci
- Tav 28 – Render
- TAV28b - Render
- TAV28c - Render
- Verbale conferenza di servizi del 15-06-2022 e del 02/11/2022

2. Il PIANO è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la società SOGGETTO ATTUATORE, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente alla convenzione.

Art. 5

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E REGIME DELLO SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. L'importo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), è stimato in euro € sulla base quadro economico dell'opera redatto secondo lo schema dell'art. 16 del DPR 207/2010 e succ. mod. ed integr., allegato al progetto esecutivo approvato dal comune e citato in premessa.
2. Tale importo è quindi inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016 e succ. e mod. e riguarda opere strettamente funzionali all'intervento, con conseguente suscettibilità di esecuzione diretta da parte del SOGGETTO ATTUATORE. Come previsto dall'art. 36 comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016 e succ. e mod. stesso.
3. Si precisa che vengono scomutate dagli oneri relativi all'urbanizzazione primaria solo opere di urbanizzazione primaria, così come vengono scomutate dagli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria solo opere relative all'urbanizzazione secondaria, senza possibilità di compensazione.
4. Si conviene che gli oneri di urbanizzazione primaria verranno scomutati fino alla totale concorrenza dei costi di realizzazione delle opere di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e che, al momento dell'acquisizione dei singoli titoli edilizi relativi agli edifici oggetto del PIANO, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà versare al Comune i rimanenti importi di urbanizzazione primaria se superiori all'importo oggetto di scomputo, gli oneri di urbanizzazione secondaria per intero, nonché il contributo del costo di costruzione, ove dovuto, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura, riferibile all'intervento assentito, in vigore al momento del rilascio stesso.
5. Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo di cui all'art 3, anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.
6. Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna altresì a realizzare tutte quelle opere impreviste ed imprevedibili che si rendessero necessarie per risolvere situazioni relative ad impianti di qualsiasi genere esistenti nell'area oggetto di intervento o zone limitrofe comunque ricollegabili all'area stessa.
7. Le opere del progetto di urbanizzazione oggetto della presente convenzione dovranno essere costruite 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 all'art 3 punto a).
8. Le imprese esecutrici dovranno garantire il rispetto delle norme di sicurezza dei cantieri, dei contratti collettivi di lavoro, nonché la tutela, protezione, assicurazione, assistenza dei lavoratori.
 9. Le opere di urbanizzazione verranno eseguite sotto la direzione dei lavori di un Tecnico abilitato incaricato dal SOGGETTO ATTUATORE il cui nominativo, e quello di eventuali sostituti, saranno comunicati al Comune prima dell'inizio lavori, per la constatazione e la presa d'atto dei requisiti di professionalità.
 10. I competenti funzionari comunali potranno, anche senza preavviso, accedere in ogni momento ai cantieri per controllare i lavori e la loro regolare esecuzione.
 11. Eventuali varianti in corso d'opera, così come incrementi di costo dovuti ad imprevisti, da concordare preventivamente con l'A.C., saranno definite secondo la disciplina vigente in materia di lavori pubblici. In caso di mancata comunicazione o autorizzazione preventiva, il relativo importo a variante non viene ammesso a scomputo.
 12. Fatto salvo l'utilizzo del ribasso d'asta "virtuale" (come applicato in sede di congruità tecnico economica), eventuali maggiori oneri sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo restano a carico del SOGGETTO ATTUATORE.
 13. Il SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa si impegna a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione prima della richiesta dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili, e ad assoggettare le aree interessate dalle suddette opere alla redazione del frazionamento catastale a propria cura e spese, per la loro precisa individuazione ai fini del corretto accatastamento prima della riconsegna dell'area al Comune.
 14. Salvo quanto diversamente previsto nella presente convenzione, in fase di esecuzione del contratto di appalto si applicano le norme del Codice dei contratti pubblici solo in materia di collaudo.

Art. 6

MANCATA REALIZZAZIONE O COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora nell'arco di tempo concesso per la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione esse non fossero state eseguite o completate, il Comune, fermo restando quanto previsto all'art.12, comma 3, in relazione all'abitabilità/agibilità degli edifici, inviterà il SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa, con raccomandata A.R., all'esecuzione o al completamento delle medesime:
2. Se non è dato inizio ai lavori entro due mesi dal ricevimento della comunicazione di messa in mora, il SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa autorizza fin d'ora il Comune a disporre immediatamente nel modo più ampio della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 13, con rinuncia espressa a ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, ferma restando la facoltà per il Comune di eseguire le opere non eseguite o completate, in conformità con il permesso di costruire, a spese del SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa.

Art. 7

VIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione non solleva il SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa, nonché l'impresa esecutrice delle opere medesime, dalle responsabilità per il riscontro dei vizi, anche occulti, che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1667 e 1669 del c.c.
2. A tale scopo il Comune potrà anche successivamente al collaudo esigere da parte del SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa, nel rispetto di quanto previsto dai succitati art. 1667 e 1669 c.c. e a loro cura e spese, l'eliminazione dei vizi riscontrati.

Art. 8

COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione, il Direttore dei lavori (e/o il SOGGETTO ATTUATORE) presenta al Comune, insieme alla documentazione tecnica di rito, una dichiarazione di avvenuta ultimazione.
2. L'approvazione del collaudo definitivo, ovvero del certificato di regolare esecuzione definitivo, dovrà essere effettuata dal Comune entro 3 mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
3. Le opere sono collaudate da un tecnico individuato dal Comune e formalmente incaricato dal SOGGETTO ATTUATORE sui quali gravano i costi del collaudo. L'onere deve essere anticipato a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Qualora non vi siano dipendenti pubblici

che si rendano disponibili per le attività di collaudo, queste vengono svolte da professionista individuato dal SOGGETTO ATTUATORE analogamente a quanto previsto per le attività di progettazione. Il compenso del professionista e tutte le eventuali ulteriori spese del collaudo rientrano tra le spese tecniche fino a concorrenza di queste. In caso di eventuale eccedenza, restano a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

4. Il SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa è tenuto, con congruo anticipo, a procedere per mezzo di propri tecnici alla ricognizione della relativa situazione catastale, compresi i necessari tipi di frazionamento debitamente approvati, da consegnarsi in copia al Direttore dei lavori e al collaudatore;
5. Il SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa si impegnano a provvedere, assumendo a proprio completo carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni, secondo le risultanze de collaudo entro il termine stabilito dal Comune.
6. Scaduto il termine di cui al punto precedente ed in caso di persistente inadempienza del SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa, il Comune disporrà nel modo più ampio della garanzia fidejussoria di cui al successivo art. 14, fermo restando la possibilità per il Comune di eseguire le opere con spese a totale carico del SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa.
7. Le utenze elettriche relative alla illuminazione pubblica, obbligatoriamente intestate al SOGGETTO ATTUATORE, saranno volturate successivamente al rilascio del certificato di collaudo.

Art. 9

CONSEGNA DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le aree per le urbanizzazioni e le relative opere previste dalla convenzione, di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), saranno consegnate dal SOGGETTO ATTUATORE al Comune, entro sei mesi dal collaudo definitivo delle opere medesime.
2. A tal fine il SOGGETTO ATTUATORE, previa approvazione da parte degli uffici comunali competenti, provvederà all'eventuale corretto accatastamento dell'area oggetto dei lavori, e nello stesso termine di cui al comma 1, il SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa forniranno al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite.
3. Ogni inerente spesa, incluse le formalità di frazionamento e/o approntamento di ogni atto preliminare alla riconsegna delle aree al Comune, sarà a carico esclusivo del SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa.

4. In caso di mancata consegna delle aree nei termini di cui al punto 1, il Comune si riserva la facoltà di sospendere i lavori del costruendo fabbricato fino alla riconsegna dell'area, previa comunicazione scritta 30 gg prima della sospensione per inadempienza alla convezione.
5. Fino alla presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune, o comunque fino allo scadere degli specifici termini previsti dalla presente convenzione il SOGGETTO ATTUATORE si impegna alla manutenzione delle aree a verde presenti, per un periodo di 36 (trentasei) mesi dalla data di fine dei lavori, ovvero a mantenere le attrezzature, ad effettuare lo sfalcio dell'erba e la cura e pulizia generale, al fine anche di garantire l'attecchimento delle alberature piantumate, e con particolare riguardo all'immagine pubblica ed al decoro fornito, e con esonero del Comune da ogni responsabilità per eventuali danni a terzi prodotti nel periodo in tali aree. Nel caso in cui il SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa non provveda, l'Amministrazione Comunale procederà a propria cura, addebitando agli stessi le spese sostenute.
6. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 6.

Art. 10

CONTROLLO E VIGILANZA

1. Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.
2. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto il controllo di un tecnico abilitato, incaricato dal SOGGETTO ATTUATORE o loro aventi causa per la direzione dei lavori, il cui nominativo e quello di eventuali sostituti saranno comunicati per iscritto al Comune prima dell'inizio dei lavori, e che svolgerà il proprio incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.
3. Eventuali varianti al progetto delle opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie in corso d'opera, dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico del Comune, concordando altresì la loro incidenza economica in modo tale da non apportare variazione in diminuzione all'importo complessivo delle opere definito dal computo metrico estimativo; una volta concordate, tali varianti non comportano modifica alla presente convenzione.

4. In qualsiasi momento il Comune può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del Piano Attuativo approvato, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni del Computo Metrico Estimativo.

5. In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi al SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

Art. 11

INFRASTRUTTURE DI RETE

1. Il SOGGETTO ATTUATORE esonera l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità nel caso in cui l'Ente gestore delle Reti di urbanizzazione primaria (luce, gas, reti di smaltimento reflui, rete di adduzione acqua, rete dati, servizio di smaltimento rifiuti) non concordasse con la proprietà la regolare predisposizione delle reti e/o la conseguente mancata attivazione del servizio.

2. Tutte le spese inerenti l'adeguamento delle reti di distribuzione di cui sopra sono ad esclusivo carico del SOGGETTO ATTUATORE.

Art. 12

ULTERIORI IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa, si impegnano, come indicato all'art. 3 punto 1, lett b), inoltre:

- a. In luogo della cessione degli standard di cui al DM 1444/68 dovuti per l'attuazione del Piano di recupero, come previsto dalle NTA del Regolamento Urbanistico, considerata l'impossibilità oggettiva per il SOGGETTO ATTUATORE di reperire in loco idonei spazi come anche verificato in sede di Conferenza di servizi del 02/11/2022, in accordo con l'Amministrazione Comunale, è prevista la monetizzazione di tali aree per una superficie pari a mq 909\,00. Tali aree sono pertanto monetizzate al prezzo di euro al metro quadrato (come indicato nella nota dell'Ufficio Urbanistica ed Espropri del) per un importo totale di: mq 909,00 x euro,00/mq = euro,00 (euro/00.). L'importo totale della monetizzazione è versato dal SOGGETTO ATTUATORE alla Tesoreria del Comune contestualmente all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione, riconoscendo che l'importo complessivo di euro,00 è congruamente commisurato.

Art. 13

TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Per l'individuazione dei termini iniziale e finale dei lavori di cui ai necessari permessi di costruire e per un'eventuale proroga dei termini finali si rinvia alla normativa regionale e nazionale di riferimento.
2. Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate prima che sia dichiarata la fine dei lavori relativamente all'edificio privato.
3. L'abitabilità e/o agibilità dell'edificio privato non potrà essere attestata né certificata senza il preliminare collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, nonché alla consegna dell'area di cui all'art 9.
4. I termini di validità del PIANO, ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, sono stabiliti dal provvedimento di approvazione del PIANO e decorrono dalla data di esecutività dello stesso, dopodiché si intende decaduto. Entro tale termine, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, se non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati.

Art. 14

GARANZIE

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE o loro aventi causa e dei relativi oneri accessori, ammonta a € (.....), risultante dal Quadro Economico Generale di cui al progetto esecutivo.
2. A garanzia della loro effettiva realizzazione contestualmente alla firma della presente Convenzione, il SOGGETTO ATTUATORE presta adeguata garanzia finanziaria, redatta ai sensi dell'art. 28 del Regolamento generale delle entrate del Comune di Pisa, per un importo pari all'ammontare previsto nel comma 1, [maggiorato di 1/3 per spese e imprevisti], avendo consegnato al Comune apposita fideiussione bancaria (ovvero: polizza assicurativa) n. _____ in data _____ emessa da _____ per € _____, Il suddetto importo è soggetto a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT.
3. La garanzia potrà essere estinta solo a seguito della consegna al Comune delle opere di urbanizzazione corredate di Certificato di Collaudo, previa liberatoria scritta da parte del Comune.

4. In caso di ritardata ultimazione dei lavori di urbanizzazione, nei termini previsti dal precedente art. 3, sarà applicata una penale pari ad € 100,00 (cento), per ogni giorno di ritardo, fino al massimo del 30% dell'importo complessivo di tali opere.
5. Resta inteso che qualora per la conclusione delle opere a causa di ritardi sia superato il massimo della penale di cui al punto precedente, o comunque il SOGGETTO ATTUATORE non provveda all'adempimento degli obblighi assunti nei modi e nei termini di cui alla presente convenzione, il Comune, 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 o non eseguite a regola d'arte, salvo comunque ogni ulteriore risarcimento del danno.
6. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, il SOGGETTO ATTUATORE autorizza sin d'ora il Comune a disporre delle fideiussioni stesse nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.
7. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere a cura del SOGGETTO ATTUATORE o loro aventi causa, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario sia ripristinatorio sia demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione.
8. Dopo il collaudo e successivamente alla consegna al Comune delle aree previste in convenzione la polizza fideiussoria potrà essere ridotta fino all'20% del valore iniziale e sarà completamente svincolata al termine del terzo anno dal collaudo definitivo di cui all'art. 8, dichiarato il perfetto stato di manutenzione delle opere, nonché successivamente alla presa in consegna delle stesse da parte del Comune, previo nulla osta allo svincolo da parte del Comune.
9. In caso di trasferimento, a qualsiasi titolo, delle aree oggetto della convenzione, le garanzie già prestate dal SOGGETTO ATTUATORE non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte fino a quando i successori o aventi causa non abbiano prestato a loro volta al Comune idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 15

FORO COMPETENTE

1. Per ogni eventuale controversia che insorga in relazione all'interpretazione o all'esecuzione della presente Convenzione è competente in via esclusiva il Foro di Pisa.

Art. 16

SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo de SOGGETTO ATTUATORE o loro aventi causa.

Art. 17

TRASFERIMENTO A TERZI

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree, in ogni caso da comunicare tempestivamente al Comune, il SOGGETTO ATTUATORE, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovranno rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione, che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.

2. Il SOGGETTO ATTUATORE ed i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

3. Copia autentica dell'atto di trasferimento deve essere inoltrata dal venditore al Comune, mediante lettera A/R o P.E.C., entro un mese dalla sottoscrizione dell'atto medesimo. In caso di inadempienza verrà applicata nei confronti del venditore, una sanzione pecuniaria pari all'1% del prezzo delle unità immobiliari cedute.

Art. 18

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a provvedere a proprie cure e spese alla trascrizione della presente convenzione presso la Competente Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale eventualmente spettante.

2. Il SOGGETTO ATTUATORE autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Regolamento Urbanistico Comunale.

4. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza.