

ALLEGATO

18



IL FUNZIONARIO
(TOMEI C. ALBERTO)

N. Raccolta

N. Repertorio

REPUBBLICA ITALIANA
Comune di Pisa

Schema di Convenzione Edilizia da stipularsi tra il Comune di Pisa e i Sig.ri _____ / la Società _____ residenti in _____ / _____ con sede legale in Via _____ n. _____ C.F./P.I. _____, per il rilascio della concessione volte alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo di oneri concessori relative a Piano Attuativo di iniziativa privata di cui all'art. 31 L.R. 16 gennaio 1995, n. 5, relativo all'area sita in zona Ospedaletto, Via Emilia 1 scheda norma di trasformazione n. 34.3, redatto e presentato secondo quanto previsto dal Vigente Regolamento Urbanistico, Parte 2 "Attuazione", e dalla Deliberazione di C.C. n. _____ del _____. L'anno _____ addì _____ del mese di _____, in _____, avanti a me _____, Notaio iscritto al Collegio Notarile di _____, sono comparsi e si sono personalmente costituiti: _____ che interviene a questo atto non in proprio, ma nella sua esclusiva qualità di Dirigente della Direzione Edilizia Privata del Comune di Pisa (Partita IVA 00341620508), ivi domiciliato per la carica, per il quale agisce e si impegna ai sensi dell'art. 107, 3° comma del Dlgs. 18/08/2000 n. 267 e dell'art. 7 del Regolamento dei contratti e in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale o Giunta Comunale n. _____ del _____ divenuta esecutiva ai sensi di legge in data _____ che, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane lettura per dispensa avutane dai comparenti; i Sig.ri/la Società nati a _____ il _____ residenti in _____ Via _____ n. _____, C.F. _____, stato civile (se coniugato evidenziare il regime patrimoniale, comunione/separazione dei beni), di seguito denominati "il concessionario/i concessionari, soggetti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, alla presenza dei testimoni Sig.ri _____

PREMESSO

- che il Sig./i Sigg. sono proprietari di un'area sita in Pisa, località _____, avente destinazione del Regolamento Urbanistico, rilevata al Catasto Terreni del Comune di Pisa, come segue:
 - il terreno di proprietà del sig./sigg. _____ al foglio 83, particelle 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 144 - 178 - 179 - 354 - 409;
- che i citati appezzamenti ricadono nella scheda di trasformazione n. 34.3 del vigente Regolamento Urbanistico che per la stessa prevede l'applicazione dei parametri stabiliti con il piano attuativo approvato;
- che, onde pervenire all'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi i concessionari hanno presentato in data _____ un progetto di Piano Attuativo Convenzionato, ai sensi dell'art. 31 L.R. 16 gennaio 1995, n. 5, redatto e presentato secondo quanto previsto dal Vigente Regolamento Urbanistico, Parte 2 "Attuazione", e dalla Deliberazione di C.C. n. _____ del _____, approvato dal Comune di Pisa con la citata deliberazione di C.C./G.C. n. _____ del _____;
- che in seguito all'approvazione del Piano suddetto, i concessionari, in data _____ prot. n° _____ e in data _____ con prot. gen. n° _____, hanno presentato istanza di Concessione Edilizia per la costruzione di _____ e istanza di realizzazione, a scomputo dei corrispondenti oneri, delle opere di urbanizzazione primaria;

- che tali istanze hanno raccolto **parere favorevole in ordine alla conformità urbanistico/edilizia da parte della Direzione Edilizia Privata e in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della Direzione Grandi Opere nelle persone dei tecnici competenti, nonché, parere favorevole da parte** _____;

- che gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla base del relativo progetto esecutivo approvato assommano a € _____;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO per fare parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti, come sopra costituite e rappresentate,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1)

INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE E DURATA DELLA CONVENZIONE

Previo rilascio, da parte del Comune di Pisa, della relativa concessione edilizia a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 9, lettera f) della L. n° 10/77., il concessionario, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la concessione descritta in premessa, previa specifica comunicazione da effettuarsi con le modalità e i contenuti di cui al successivo art. 4 entro _____ si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione primaria descritte nel progetto esecutivo approvato dalla Direzione Grandi Opere in data _____, allegato alla presente convenzione sotto la lettera _____ e riassunte come segue:

1. *strade e gli spazi di sosta e parcheggio, mq _____;*
2. *gli spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico, mq _____;*
3. *percorsi pedonali e ciclabili attrezzati _____;*
4. *le fognature e gli impianti di depurazione e smaltimento; gli spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi ;*
5. *sistema di distribuzione dell'acqua;*
6. *il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono (escluse cabine elettriche e sottostazioni gas);*
7. *la pubblica illuminazione;*
8. *gli spazi di verde attrezzato;*
9. *il verde di arredo e di protezione dalle strade e dagli altri spazi pubblici;*
10. *le strutture sotterranee polifunzionali (di cui alla direttiva del Ministro dei lavori pubblici 3 marzo 1999)...*
11. *altro*

Art. 2)

PRESCRIZIONI E REQUISITI TECNICI DELLE OPERE

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte con l'osservanza delle condizioni e modalità attuative precisate ai successivi articoli ed in conformità con gli elaborati del progetto esecutivo approvato. In particolare, le strade, i marciapiedi, le fognature, le linee degli enti di servizio previsti nel progetto di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguiti a perfetta 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 concessionario si impegna a proprie cura e spese, a provvedere all'allontanamento delle acque reflue e meteoriche a mezzo di

fognatura, nonché alla realizzazione dei sottoservizi (acquedotto, gas metano, energia elettrica, telefono, ecc.) indicati dal progetto approvato.

Art 3

CONTABILIZZAZIONE DELLE OPERE

I lavori sopra indicati saranno contabilizzati secondo la normativa vigente in materia di Opere Pubbliche, in particolare artt. da 156 a 186 del DPR 21 dicembre 1999, n. 554, e saranno effettuati sotto la sorveglianza tecnica degli uffici comunali che avranno, pertanto, libero accesso al cantiere. Le parti contraenti convengono che non sarà riconosciuta alcuna revisione dei prezzi di progetto.

Art. 4

ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE

A seguito del rilascio della concessione gratuita di cui all'art. 1), il concessionario comunicherà al Comune di Pisa, l'inizio dei lavori, con lettera raccomandata con preavviso di almeno 20 giorni.

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

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 primaria. Le opere anzidette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Responsabile Tecnico-Collaudatore della Direzione Grandi Opere del Comune di Pisa il quale, entro sessanta giorni dalla comunicazione, con lettera raccomandata, dell'avvenuta ultimazione dei lavori, in seguito a verifica positiva degli stessi rilascerà il certificato di collaudo.

Le opere relative a GAS, ENERGIA ELETTRICA, TELEFONO, ACQUA, saranno altrettanto soggette a collaudo definitivo da parte dei gestori competenti sopra identificati in premessa.

Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti autorizzati, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta del Concessionario, previa positiva valutazione tecnica del Responsabile Tecnico Collaudatore nominato e qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche, proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

Art. 5

QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI

Tra le parti si conviene che la stima analitica delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie per attuare correttamente l'intervento oggetto della presente convenzione, come risulta dal Computo metrico estimativo, allegato al presente atto sotto la lettera "____", è stata redatta in base al prezzario delle opere edili in vigore nel comune di Pisa al momento della redazione del progetto esecutivo, che assomma a € _____. Il concessionario dovrà versare per intero gli oneri di urbanizzazione secondaria definiti in € _____ anche se l'importo delle opere di urbanizzazione primaria che si impegna ad eseguire superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la concessione edilizia di cui al presente articolo.

Art. 6

L'operazione di scomputo degli oneri avverrà mediante contestuale introito da parte del Comune di Pisa delle somme afferenti 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 dei singoli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 7

Il collaudo delle opere, in corso e definitivo, sarà redatto sulla scorta della contabilità dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori stessa secondo l'uso dei Lavori Pubblici e cioè tramite la redazione di documenti contabili ufficiali, quali Libretto delle Misure e relativi allegati grafici, Registro di Contabilità e Sommario del Registro di Contabilità, distinti per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Entro sessanta giorni dalla 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.

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, nonché alla stipula dell'atto di cessione di cui sopra.

Art. 8

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;

Resta inteso che qualora i soggetti attuatori non provvedano al completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti nei termini di cui alla concessione edilizia di cui al precedente art. 1, o le opere risultino al collaudo non realizzate a perfetta regola d'arte, il Comune di Pisa si rivarrà a titolo di penale sulle fidejussioni predette introitandone la quota necessaria alla esecuzione d'ufficio delle opere non completate.

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

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

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 Concessionario relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti convenzione medesima.

In caso di vendita degli immobili il Concessionario 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 1 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, al momento dell'alienazione

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

Art. 12)

SPESE

Tutte le spese della presente convenzione e del successivo atto di cessione delle opere di cui all'Art. 2), comprese le spese di registrazione e trascrizione e quant'altro sono poste a totale carico del concessionario.

Il presente contratto rimarrà depositato agli atti del Notaio _____ da che ne autenticerà le firme ed è facultizzato a rilasciarne copie. Etc etc



IL FUNZIONARIO
(TOMEI C. ALBERTO)