

**ELABORATO ADOTTATO
CON DELIBERAZIONE**

Giunta Comunale

Consiglio Comunale

n° 22 ..del 29 MAR. 2006



COMUNE DI PISA



**PIANO DI RECUPERO
AREA EX MOTOFIDES
IN LOCALITA' MARINA**

Scheda 38 C del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, approvato il 28/07/2001
Scheda 39 del II Piano di Gestione del Parco di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli, approvato il 10/05/2002

SCHEMA DELLA CONVENZIONE
da stipularsi tra soggetto proponente, Comune di Pisa
ed Ente Parco Regionale Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli

Proponente:

BORELLO S.p.A.

PROGETTISTI:

OPERE ARCHITETTONICHE

ISOLARCHITETTI S.r.l.
Almaro Isola, Saverio Isola, Michele Battaglia
Flavio Bruna, Andrea Bondonio

STUDIO 3C+T - CAPOLEI CAVALLI ARCHITETTI ASSOCIATI
Giancarlo Capolei, Fabrizio Capolei, PierFrancesco Capolei

OPERE MARITTIME

MODIMAR S.r.l.

COORDINAMENTO TECNICO AMMINISTRATIVO
DIREZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI PISA

COORDINATORE DELLA PROGETTAZIONE
Prof. Ing. PAOLO SAMMARCO

COORDINAMENTO TECNICO DELLA SOCIETA' PROPONENTE
IPI S.p.A. - MARARNO S.r.l.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DOTT. ARCH. GABRIELE BERTI

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PORTO TURISTICO ALLA
FOCE DELL'ARNO IN LOCALITA' MARINA DI PISA**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno _____ duemilasei(_____) in Pisa,
nella Casa Comunale al vicolo del Moro n. 2., avanti a me
Segretario Comunale del Comune di Pisa, dott.ssa Angela
Nobile, senza l'assistenza di testimoni ai quali i comparenti,
d'accordo tra loro e col mio consenso, hanno rinunciato,

SONO PRESENTI

- Arch. Gabriele Berti, nato a San Giuliano Terme (Pisa) il
giorno 6 giugno 1951, domiciliato per la carica in Pisa presso
la sede comunale, il quale interviene al presente atto non in
proprio ma in qualità di Direttore della Direzione Urbanistica
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 della Giunta Comunale
n. _____ del _____ ; detta deliberazione, in copia
autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "A",
perché ne formi parte integrante e sostanziale;

- l'**ENTE PARCO MIGLIARINO SAN ROSSORE MASSACIUCCOLI**, con sede in Pisa, Tenuta di S.Rossore, Loc. Cascine Vecchie, codice fiscale 93000640503, in persona del suo Direttore ing. Sergio Paglialunga, nato a Fermo, il 15.1.1953, 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;

-la **Società BORELLO S.p.a.**, con sede in Pisa, P.zza Carrara 10, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Pisa: 00264240102, in persona del sig. Stefano Bottai, nato a Pisa, il giorno nato a Pisa il 5 gennaio 1965, residente in Tirrenia, frazione Pisa, Via dei Pioppi n. 29, cod. fisc. BTT SFN 65A054 702J, in qualità di presidente del Consiglio d'amministrazione 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 del Consiglio d'Amministrazione della Società, il cui verbale, in estratto autentificato, si allega al presente atto sotto la lettera "B", perché ne formi parte integrante e sostanziale;

Le Parti suddette mi chiedono di ricevere quest'atto al quale

PREMETTONO:

I. che la BORELLO S.p.a. è proprietaria delle seguenti aree

ubiccate in Comune di Pisa, località Marina di Pisa,

Foglio	Mappale	Mq.
61	2	50.574
61	20	1.231
61	26	213
61	29	780
61	30	1.764
61	36	21
61	82	83
61	104	111
61	109	21
61	110	20
61	119	52
61	120	84
61	125	3
61	130	8
61	142	2.100
61	143	12.467
61	207	3.693
61	208	45
62	1	150
62	2	190
62	3	320
62	4	280

62	5	785
62	6	1.140
62	7	685
62	8	120
62	9	289
62	11	95
62	12	300
62	13	400
62	14	700
62	262	10
62	263	5
62	274	70
62	277	25
62	313	45
62	314	45
62	345	140
62	354	11
62	355	5
62	373	130
66	1	2.810
66	14	570
66	15	674
66	17	600
66	18	20.800

66	25	1.310
66	26	1.250
66	27	260
66	28	1.970
66	29	800
66	30	170
66	31	7.990
66	65	1.290
66	69	15
66	70	15
66	72	25
66	73	100
66	79	17.360
66	111	20
66	112	1.126
66	114	15
66	193	1.300,

per un totale di 139.680 mq.;

mentre le seguenti particelle, incluse nel perimetro del Piano

di Recupero, risultano intestate come segue:

Foglio Mappale	Mq.	intestario
61 1	2.456	Demanio Marittimo
61 3	9.162	Demanio Marittimo
61 219	80	Demanio Marittimo

61	222	64	Demanio Marittimo
61	223	5.523	Demanio Marittimo
66	8	1.228 (parte da frazionare)	Demanio Marittimo

Per un totale di 18.513 mq.;

62	544	5.640	GEA Servizi per l'ambiente SpA
66	282	160	GEA Servizi per l'ambiente SpA

Per un totale di 5.800 mq,

62	10	68	altra proprietà, da accertare
62	278	15	ENEL Distribuzione SpA,
66	129	182 (parte da fraz.)	condominio Viale

D'Annunzio

Per un totale di 265 mq.;

61	147	628	Comune di Pisa
61	205	184	Comune di Pisa
62	271	695	Comune di Pisa
66	88	1.215	Comune di Pisa
66	266	480	Comune di Pisa
66	277	3.820	Comune di Pisa (parzialmente occupata da mercato pesce ecc.)
66	281	2.765	Comune di Pisa
66	78	13(parte da frazionare)	Comune di Pisa
66	280	35(parte da frazionare)	Comune di Pisa

Per un totale di 10.145 mq;

cui si aggiungono, sempre di proprietà comunale, i seguenti

terreni su cui il Comune di Pisa ha ritenuto di dover estendere l'intervento, pur senza dotare tali aree di indice edificatorio e solo al fine di mitigare ulteriormente l'impatto delle opere previste, con conseguente variazione del perimetro della scheda 38.C:

62	564	8.732 (parte da frazionare)	Comune di Pisa
62	360	5	Comune di Pisa
62	359	3	Comune di Pisa
62	361	3	Comune di Pisa
62	371	50	Comune di Pisa
62	417	55	Comune di Pisa
62	418	17	Comune di Pisa
62	419	15	Comune di Pisa
62	542	1.183	Comune di Pisa

per un totale di ulteriori 10.063 mq. di proprietà del Comune di Pisa;

mentre 15.076 mq. sono costituiti da viabilità del Comune di Pisa (parti di Via Maiorca, Via D'Annunzio, Via della Foce, via Ginestra, via Barbolani, via Ciurini, via Da Verrazzano), per un totale generale di 199.232 mq., sulle quali la scheda 39 del II Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano dell'Ente Parco e la scheda 38.C del vigente Regolamento Urbanistico del Comune prevedono la realizzazione di un porto turistico e di alcuni interventi edificatori aventi varie

destinazioni mediante piano attuativo di recupero funzionale convenzionato con l'Ente Parco e con il Comune ai sensi dei citati strumenti urbanistici;

II. che, ai sensi dell'art. 66 della L.R. n. 1/2005 nonché dell'art. 27 u.c. della L. 1.8.2002 n. 166, la Società Borello è proprietaria di oltre il 50% delle aree, considerate le relative rendite catastali, incluse nel perimetro del Piano Attuativo, e dunque costituisce legittimamente unico soggetto attuatore del Piano Attuativo, procedendosi, successivamente all'approvazione del Piano, ai sensi del citato art. 66 per le parti interessate dai Piani suddetti non ancora di proprietà della Società Borello;

III. che con Accordo di programma, stipulato il 7 aprile 2003 ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18.8.2000 n.267 e con la procedura di cui alla L.R. 3.9.1996 n. 76, la Regione Toscana, la Provincia di Pisa, il Comune di Pisa e l'Ente Parco hanno individuato le procedure per l'approvazione del progetto preliminare di piano attuativo, demandando l'esame e l'approvazione del progetto preliminare ad una Conferenza dei Servizi promossa dalla Regione Toscana, che ha concluso i suoi lavori in data 21.12.2004, consentendo al Comune di completare la progettazione preliminare in forza delle prescrizioni e dei pareri allegati al verbale della detta Conferenza;

IV. che, a seguito della redazione di un progetto definitivo

di Piano Attuativo conforme alle prescrizioni e ai pareri emessi il 21.12.2004, il progetto di Piano Attuativo è stato esaminato dalla Conferenza dei servizi "interna" alla Regione Toscana il 12.1.2006 e dalla Conferenza istruttoria ai sensi dell'art. 3 punto 6 dell'Accordo di Programma in data 15.2.2006;

V. che tali conferenze hanno verificato la conformità del progetto definitivo di Piano Attuativo alle prescrizioni rese, esprimendo pareri favorevoli alla prosecuzione della procedura;

VI. che, in particolare, la Conferenza dei servizi del 15.2.2006 ha espresso parere positivo in ordine agli elaborati presentati, stabilendo che il procedimento di approvazione del progetto definitivo di Piano Attuativo sarebbe proseguito secondo le vie ordinarie, e più precisamente con la presentazione di un Piano di Recupero da parte della Borello s.p.a. per le parti di progetto di competenza urbanistico-edilizia del Comune di Pisa e dell'Ente Parco, ferme restando le prescrizioni, raccomandazioni, indicazioni e i pareri raccolti in sede di Conferenza dei servizi istruttoria, e la prosecuzione dei procedimenti collegati, e segnatamente:

- del già attivato procedimento ex D.P.R. 509/1997 per l'approvazione del progetto delle opere portuali e della darsena nonché del Piano Regolatore Portuale, di competenza

del Comune di Pisa a norma della L.R. 11.8.1997, n. 68 nonché della delibera di C.R. 27.5.1992 n. 258;

- dell'esito della procedura di V.I.A. connessa al procedimento ex D.P.R. 509/1997;

- del già attivato procedimento per l'approvazione del Progetto di bonifica dei siti industriali dimessi e delle aree interessate all'intervento, di competenza della Provincia di Pisa, mediante apposita conferenza dei servizi;

VII. che, inoltre, la Conferenza dei servizi del 15.2.2006, in esecuzione della volontà espressa nell'Accordo di programma dagli Enti partecipanti in ordine al riallineamento degli strumenti urbanistici e di pianificazione al progetto di Piano Attuativo ritenuto ammissibile, ha preso atto che il Piano di Recupero comporta la variante in adeguamento del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa per quanto riguarda le modifiche relative alla perimetrazione dell'area di intervento, includendovi alcune ulteriori proprietà comunali sprovviste di capacità edificatoria;

VIII. che Comune ed Ente Parco, in attuazione del protocollo d'intesa tra di essi stipulato il 31 marzo 2000, hanno ritenuto di adeguare il contenuto delle rispettive schede normative, di Regolamento Urbanistico e di Piano di gestione delle tenute di Tombolo e Coltano, relative al Piano Attuativo del porto turistico alle modalità di determinazione delle quantità edificatorie ivi contenute, ed in particolare prevedendo, in limitazione del potenziale edificatorio risultante dalle schede norma, le seguenti destinazioni e superfici minime e massime dell'intervento:

S.U.L. Scheda 38 C variata

Residenziale:	max. 70%
Commerciale, Servizi e funzioni miste, Ricettivo:	max. 28%
Artigianale:	min. 2%
Totale max. mq. 55.000;	

IX. che mediante la presente Convenzione sono definiti, in conformità al Piano di Recupero e alle sue Norme Tecniche di Attuazione, i rapporti obbligatori tra il soggetto attuatore dell'intervento, società Borello S.p.a., il Comune di Pisa e l'Ente Parco, in conformità ai vigenti, rispettivi, strumenti urbanistici e pianificatori e alle leggi statali e regionali che li disciplinano;

X. che la Società Borello S.p.a. ha presentato al Comune, in data 3 marzo 2006, il Piano di Recupero conforme alle prescrizioni, raccomandazioni, indicazioni e pareri raccolti nelle conferenze di servizio istruttorie e completo di tutti gli allegati, comprese le relative N.T.A. ed il presente schema di convenzione;

XI. che, in attuazione dell'art. 2 delle N.T.A. del Piano di Recupero, tale progetto di Piano di Recupero consta delle "Relazioni" numerate da R1 a R9 e delle "Tavole" numerate da 1 a 25, e più precisamente:

RELAZIONI:

R1 Documentazione storica, cartografica e iconografica delle dinamiche di formazione e trasformazione urbane ed edilizie dell'ambito considerato;

R2 Relazione descrittiva;

R3 Norme Tecniche di Attuazione;

R4 Relazione tecnica impianti;

R5 Studio geologico e idrogeologico;

R6 Analisi dell'operatività portuale in relazione ai fattori idraulici e marittimi;

R7 VEA - valutazione effetti ambientali;

R8 Studio di incidenza;

R9 Studio del sistema del verde e integrazione del progetto nel contesto paesaggistico;

TAVOLE:

TAV.1 Inquadramento territoriale;

TAV.2 Planimetria catastale con elenco proprietà;

TAV.3 Stato di fatto con quote altimetriche;

TAV.4 Planimetrie dei diversi piani dei manufatti edilizi esistenti;

TAV.5 Profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi esistenti;

TAV.6 Rilievo fotografico;

TAV.7 Rilievo fotografico: preesistenze storiche da recuperare;

TAV.8 Planimetria con l'individuazione delle preesistenze storiche da recuperare e dei fabbricati da demolire;

TAV.9 Profili altimetrici dei fronti dei manufatti da conservare;

TAV.10 Zonizzazione generale;

TAV.11 Zonizzazione differenziata: rete viaria, verde e parcheggi pubblici;

TAV.12 Zonizzazione differenziata: superfici private;

TAV.13 Planovolumetrico;

TAV.14 Planovolumetrico esemplificativo;

TAV.15A Profili esemplificativi;

TAV.15B Profilo esemplificativo;

TAV.16 Rete idrica di distribuzione;

- TAV.17 Reti drenaggio acque nere;
- TAV.18 Rete drenaggio acque meteoriche;
- TAV.19 Rete antincendio;
- TAV.20 Rete illuminazione ed elettrica;
- TAV.21 Vista esemplificativa dell'intervento;
- TAV.22 Vista esemplificativa dell'intervento;
- TAV.23 Progettazione del verde pubblico;
- TAV.24 Planovolumetrico esemplificativo delle aree esterne pubbliche e di uso pubblico;
- TAV.25 Inserimento fotografico;

XII. che, secondo quanto stabilito nella Conferenza dei servizi istruttoria del 15.2.2006, per taluni aspetti la presente Convenzione potrà essere completata solo a seguito dell'acquisizione degli esiti dei procedimenti collegati sopra richiamati al punto "VI" che precede, relativi alla definizione delle opere portuali, della darsena e al Piano Regolatore del Porto, alla procedura di V.I.A. e di incidenza ambientale connesse al procedimento ex D.P.R. 509/1997, nonché alla conferenza dei servizi relativa all'approvazione del Progetto di bonifica e all'autorizzazione ambientale e paesaggistica, convenendo le Parti che la sua stipula rimarrà sospesa sino alla definizione, eventualmente successiva all'approvazione e pubblicazione del Piano di Recupero, degli aspetti convenzionali dipendenti dall'esito dei suddetti procedimenti collegati;

XIII. che il Piano di Recupero ha ottenuto il parere favorevole del Consiglio di Circoscrizione n. 1 a mezzo di deliberazione n. del ;

XIV. che il Piano di Recupero è stato adottato dal Consiglio

Comunale di Pisa con deliberazione n. del ;

XV. che il Piano di recupero è stato approvato dal Consiglio

Comunale di Pisa con deliberazione n. del ;

XVI. considerato che secondo il Piano di Recupero approvato il

soggetto attuatore dell'intervento Società Borello S.p.a.

dovrà provvedere alla realizzazione, a scomputo degli oneri di

urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e

secondaria previste nel Piano e delle altre opere di

infrastrutturazione esterne al perimetro del Piano e che la

convenzione deve dunque tra l'altro disciplinare le modalità

di esecuzione di tali opere ai sensi e per gli effetti di cui

all'art. 2, comma 5, della L. 109/1994 (come modificato dalla

L. 166/2002);

XVII. che l'art. 50 del II Piano di gestione delle tenute di

Tombolo e Coltano dell'Ente Parco prevede che *"1. L'attuazione*

degli interventi da parte dei privati nei casi sotto elencati

è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione con il

Parco ed il Comune che definisca gli interventi di carattere

edilizio ammessi, gli interventi di attuazione del Piano di

Gestione da eseguirsi contestualmente, ed i tempi per essi

previsti oltre agli obblighi che i privati si devono assumere

per garantire l'uso o la fruizione pubblica dei beni compresi

nell'ambito territoriale unitario come definito dall'Ente

Parco. 2. A tale fine ai privati compete la partecipazione

finanziaria dell'intervento nella misura pari ad almeno il 2,5 % del costo di costruzione dell'intervento produttivo richiesto";

XVIII. che l'intervento proposto dalla Borello S.p.a., così come disciplinato dalla scheda 39 allegata al II Piano di gestione delle tenute di Tombolo e Coltano, rientra tra quelli cui trova applicazione l'art. 50 c. 1 e 2 cit. delle N.T.A. allegate al Piano di gestione;

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

TRA

il Comune di Pisa, come sopra rappresentato, d'ora in poi "il Comune";

l'Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli, come sopra rappresentato, d'ora in poi "l'Ente Parco";

la Società BORELLO S.p.a. proprietaria dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Pisa come in premessa catastalmente descritta, di seguito denominata "Borello" o "il soggetto attuatore",

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 (obblighi generali del soggetto attuatore)

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

2. La Borello S.p.A., e i suoi aventi causa a qualsiasi

titolo, previo ottenimento di tutti i necessari titoli autorizzativi, provvederà a realizzare le opere previste dal Piano di Recupero, dalle sue N.T.A. e dal progetto delle opere portuali e della darsena e dal piano regolatore del porto, nonché del progetto di bonifica delle aree in attuazione della scheda 39 del II Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano dell'Ente Parco e della scheda 38.C variata del Regolamento Urbanistico del Comune, delle prescrizioni, raccomandazioni e indicazioni e dei pareri espressi dalle Conferenze dei Servizi indette nell'ambito dell'Accordo di programma richiamato in premessa, del Piano di Recupero e dal progetto delle opere portuali e della darsena con annesso Piano regolatore del Porto, nonché da quanto stabilito nella presente convenzione.

3. La Società Borello S.p.a. si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo agli obblighi previsti dalla presente convenzione e pertanto in caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della convenzione gli obblighi assunti dalla Società convenzionata con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti.

4. In caso di trasferimento di proprietà le garanzie già prestate dalla Borello s.p.a. non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato ulteriori idonee garanzie a sostituzione o integrazione delle

originarie.

**Art. 2 (modalità di attuazione del Piano - Unità Minime di
Intervento)**

1. Ferme restando le prescrizioni e le indicazioni disposte dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano di Recupero, il Piano sarà attuato, sia per la parte edilizia che per la parte portuale, con la graduale ed articolata realizzazione delle Unità Minime di Intervento, descritte ed individuate all'art. 5 delle N.T.A. allegata al Piano di Recupero, e secondo il cronoprogramma contenuto nel punto 4 della Relazione Descrittiva allegata al Piano di Recupero.

2. Sulle aree ricomprese all'interno del progetto di bonifica area ex Motofides già in fase avanzata di elaborazione ed esame da parte delle Amministrazioni competenti, da cedere al Comune per servizi pubblici o destinate all'edificazione privata è necessario procedere, preliminarmente alla realizzazione degli interventi edificatori, all'attuazione e completamento delle attività di bonifica, realizzabile anche per stralci funzionali. Sino alle certificazioni di avvenuta bonifica dei terreni, anche per stralci funzionali, non potranno essere attivati nuovi interventi edilizi, con esclusione della viabilità perimetrale dell'area, che potrà essere realizzata contestualmente alla bonifica.

3. Il progetto definitivo riferito alle opere di urbanizzazione primaria relative alla nuova viabilità perimetrale (fino alla rotonda di via Barbolani) e alle relative reti di servizi deve essere presentato almeno 45 giorni prima del progetto relativo alla realizzazione delle opere portuali e della darsena e realizzato e collaudato prima della presentazione del certificato di agibilità della prima UMI privata. L'ultimo tratto della viabilità perimetrale dovrà essere realizzato e collaudato prima del rilascio del collaudo-agibilità delle opere portuali e della darsena.

4. Il soggetto attuatore espressamente si impegna ad avviare la realizzazione delle opere portuali e della darsena, con il rilascio dei relativi titoli abilitativi, prima del rilascio dei titoli abilitativi relativi alla prima UMI privata. La realizzazione delle opere portuali e della darsena avverrà secondo il cronoprogramma di cui al punto 1 del presente articolo ed è garantita da apposita fideiussione, secondo la modalità precisate nell'art. 9 che segue.

5. Ai fini del rilascio dei Permessi di costruire o titoli autorizzativi equivalenti il soggetto attuatore potrà richiedere al Comune la convocazione di una Conferenza dei servizi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 14 della L. 241/1990 e s.m.i. per l'acquisizione dei pareri, nulla osta e quant'altro necessario dalle varie Amministrazioni

interessate.

6. Il provvedimento finale della conferenza dei servizi di cui all'art. 14 ter c. 9 della L. 241/1990 sostituisce, a tutti gli effetti, ogni concessione, autorizzazione, parere o atto d'assenso delle Amministrazioni partecipanti.

Art. 3 (opere di urbanizzazione e scomputo del contributo)

1. La Società Borello S.p.A. si assume l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano di Recupero, dalle N.T.A. ad esso allegate e dal progetto delle opere portuali e della darsena ed annesso Piano regolatore portuale, a scomputo del contributo dovuto ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 119 e segg. e 127, c. 11, della L.R. n. 1/2005, con esclusione del contributo sui costi di costruzione.

2. Tali opere saranno meglio dettagliate nei progetti che verranno presentati dal soggetto attuatore e verificati dalla Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio del Comune di Pisa, e saranno realizzate previo rilascio, da parte del Comune di Pisa, del relativo titolo autorizzativo gratuito, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, eventualmente a mezzo di convocazione di apposita conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 della L. 241/1990 e s.m.i.

3. I progetti presentati dal soggetto attuatore dovranno

essere conformi alla classificazione e ai dati quantitativi degli spazi pubblici (standard) precisamente descritti all'art. 7 delle N.T.A. del Piano di recupero.

4. I progetti delle opere di urbanizzazione presentati dal soggetto attuatore devono altresì risultare conformi alle prescrizioni e indicazioni, anche metodologiche, di cui agli artt. 4 - 11 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano di Recupero e saranno corredati da capitolato, elenco prezzi, computo metrico, quadro economico, spese di progettazione e quant'altri elaborati e documenti risultino necessari al fine di determinare il valore economico delle opere stesse.

5. Approvati i relativi progetti mediante assenso della Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio del Comune di Pisa e verificata la conformità dei progetti al Piano di Recupero e al progetto delle opere portuali e della darsena con annesso Piano regolatore portuale da parte della Direzione Urbanistica, ovvero dalla conferenza dei servizi appositamente convocata, il valore economico di cui al comma che precede verrà detratto dal contributo complessivamente dovuto dal soggetto attuatore ai sensi degli artt. 119 e segg. della L.R. 1/2005.

6. L'operazione di scomputo dei contributi avverrà mediante contestuale introito da parte del Comune di Pisa delle somme afferenti il contributo stesso pari all'importo dovuto in

relazione ai titoli autorizzativi rilasciati e pagamento al soggetto attuatore delle fatture, approvate ai sensi del comma cinque che precede, relative ai lavori eseguiti direttamente dal medesimo, previa liquidazione delle stesse da parte della Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio del Comune di Pisa per S.A.L. mensili, fino alla concorrenza dell'importo dei contributi dovuti.

7. Eventuali compensazioni e conguagli verranno effettuati in concomitanza delle scadenze di versamento delle rate dei contributi da versare per le singole UMI o progetti unitari con determinazione della Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio del Comune di Pisa.

8. Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare le spese tecniche per l'Ufficio Tecnico Comunale e di cui all'art. 18 della L. 11.2.1994 n. 109 e s.m.i., relativo agli incentivi alla progettazione, nella misura di tale incentivo proporzionalmente corrispondente alle attività di validazione dei progetti, di sorveglianza dei lavori e di collaudo.

9. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano di Recupero, dalle sue N.T.A. nonché dal progetto delle opere portuali e della darsena con annesso Piano regolatore portuale, anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare del contributo

dovuto ai sensi degli artt. 119 e segg. della L.R. n. 1/2005.

**ART. 4 (cessione al Comune delle opere di urbanizzazione e
cessioni da parte del Comune)**

1. Il soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune o agli enti gestori dei servizi da questo indicati le aree di sua proprietà destinate a parcheggio e a verde pubblico di standard, nonché le altre opere di urbanizzazione previste dal Piano e dai suoi elaborati grafici, comprese le strade, le fognature, i sottoservizi, le illuminazioni pubbliche e quant'altre opere previste e meglio descritte negli elaborati grafici allegati al Piano di Recupero, alle sue N.T.A. e al progetto delle opere portuali e della darsena e annesso Piano regolatore portuale.

2. Il Comune di Pisa rende sin d'ora disponibili al soggetto attuatore le aree di sedime stradale già di proprietà comunale, le altre aree di sua proprietà, nonché le aree demaniali marittime da esso gestite ai fini della realizzazione e del completamento delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Recupero, dalle N.T.A. e dal Piano Regolatore Portuale con annesso progetto delle opere portuali e della darsena, impegnandosi contestualmente il soggetto attuatore a restituire al Comune, effettuate e collaudate le opere di urbanizzazione previste dal Piano di

recupero, dalle N.T.A. e dal progetto di opere portuali e della darsena, i sedimi stradali della viabilità pubblica, quali risultano individuati dalle N.T.A. e relativi progetti di attuazione, nonché le aree demaniali marittime che risulteranno individuate sulla base dell'esito del procedimento di approvazione delle opere portuali e della darsena ex D.P.R. 509/1997, in base a quanto disposto agli articoli che seguono e fatte salve le concessioni di aree demaniali marittime necessarie per la gestione del porto e della darsena e dei servizi connessi.

3. 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.

4. La cessione da parte del Comune al soggetto attuatore delle aree di proprietà comunale comprese nel perimetro di intervento del Piano quale risulta dalla planimetria allegata alla scheda 38 C del Regolamento urbanistico approvato il 27.12.2001, e non costituenti demanio marittimo, demanio fluviale, aree golenali o comunque viabilità pubblica secondo le N.T.A. ed i progetti che le attuano, come approvati dal Comune, avviene in prima istanza a mezzo di permuta con i beni individuati come edifici storici (denominati "Vecchia dogana", "Casa Ceccherini" e "Villa Romboli") soggetti a restauro e/o

risanamento conservativo a cura del soggetto attuatore, fermo restando tuttavia la funzione di "Porta del Parco" dell'edificio denominato "Vecchia Dogana" e la possibilità dell'Ente Parco di richiederne per primo la cessione. Ferma restando la permuta, ai fini di eventuali conguagli in denaro le Parti concordano che il valore di ciascun mq. di SLU apportato dal Comune sia compensato con Euro al mq.

5. Le aree di proprietà comunale cui l'intervento viene esteso, con conseguente estensione del perimetro di intervento della scheda 38 C variata del R.U., per complessivi mq. 10.063, sono messe a disposizione gratuitamente dal Comune quanto a mq. 3442 circa per la realizzazione della nuova viabilità, e quanto a mq 6.621 circa (destinati a verde attrezzato e trasferiti all'interno del nuovo "Parco" pubblico) sono ceduti dal Comune al soggetto attuatore a prezzo di Euro /mq.

**ART. 5 (esecuzione a regola d'arte delle opere di
urbanizzazione)**

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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 approvati dall'Amministrazione.

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

ART. 6 (altri obblighi gravanti sul soggetto attuatore)

1. A seguito del rilascio del titolo autorizzativo gratuito di cui all'art. 3, comma 2, che precede, il soggetto attuatore dovrà 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.

2. 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 che segue.

3. 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.

4. 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 né avendo presentato domanda di concordato.

5. 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 scumpo degli oneri di urbanizzazione.

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 dei progetti approvati dall'Amministrazione.

7. Il soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria 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) in conformità al Piano di Recupero, alle sue N.T.A. e al Piano Regolatore Portuale con annesso progetto delle opere portuali e della darsena.

ART. 7 (collaudi, obblighi manutentivi e gestionali)

1. 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 dagli artt. da 156 a 186 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n.554.

2. 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.

3. Le opere relative a servizi gestiti da Aziende (gas, energia elettrica, telefono, acqua, fognature) saranno 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.

4. 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.

5. Il soggetto attuatore si impegna, in proprio e per i suoi 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.

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

7. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e relative opere di urbanizzazione, nei termini precisati dalla determinazione all'uopo emanata dalla Direzione Urbanistica del Comune, cedute al Comune di Pisa o gravate da servitù di uso pubblico, così come individuate dal Piano di Recupero, dalle sue N.T.A., dal progetto delle opere portuali e della darsena, è posta a completo carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa per anni 10 (dieci) a far data dal collaudo/agibilità delle opere/aree, fatta eccezione per le seguenti vie ed opere:

- a) nuovo tracciato via D'Annunzio e suo prolungamento;
- d) nuova viabilità perimetrale al lotto d'intervento.

8. A tal proposito è fatto obbligo al soggetto attuatore o suoi aventi causa, per quanto concerne gli interventi previsti

dal Piano di Recupero, di costituire un "supercondominio" tra tutti gli edifici interessati ai fini della citata manutenzione e di nominare un amministratore professionista per la sua amministrazione a norma di Legge. Il soggetto attuatore potrà, in alternativa, costituire apposita Società di gestione delle manutenzioni, che svolga anche le funzioni di amministrazione del supercondominio, dandone apposita comunicazione al Comune.

9. Per quanto concerne la manutenzione delle opere pubbliche e di uso pubblico previste dal progetto delle opere portuali e della darsena ed annesso piano regolatore portuale, il soggetto attuatore costituirà apposita Società di gestione del Porto Turistico, eventualmente diversa da quella costituita ai sensi del comma che precede, sulla quale graveranno gli oneri manutentivi previsti dal presente articolo. La Società così costituita è tenuta ad esibire al Comune, a richiesta di questo, i contratti di manutenzione ordinaria e straordinaria conclusi per adempiere al disposto del presente comma o le modalità operative con cui tali interventi vengono realizzati.

10. L'attestazione dell'abitabilità e dell'agibilità relative agli edifici da costruirsi nell'ambito del Piano di recupero e del progetto delle opere portuali e della darsena resta subordinata al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione funzionalmente connesse.

11. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare a proprie spese e senza alcun onere per il Comune o altri Enti Pubblici gli interventi di dragaggio della Foce dell'Arno in connessione all'ingresso alla darsena dalla foce del fiume Arno, diretti ad assicurare la fruibilità, più efficace e continua nel tempo, dell'accesso alla darsena stessa, ritenuti necessari alla luce delle risultanze del progetto definitivo del porto corredato di procedura di VIA e relativi studi specialistici ex DPR 509/97; gli interventi di cui sopra ed il relativo Piano di gestione del materiale di dragaggio saranno oggetto di specifica Convenzione.

Art. 8 (interventi di attuazione del Piano di Gestione

dell'Ente Parco da eseguirsi a spese del soggetto attuatore)

1. Costituiscono interventi di attuazione ai sensi dell'art. 50, c. 1 e 2, del II Piano di Gestione delle tenute di Tombolo e Coltano i seguenti interventi:

a)

b)

2. La realizzazione di tali opere è soggetta, oltre che alle prescrizioni e indicazioni del Piano Regolatore Portuale e annessi progetto di opere portuali e della darsena, alle prescrizioni e alle modalità di esecuzione degli articoli che precedono in tema di opere di urbanizzazione, e segnatamente

degli articoli 4, 5, 6 e 7 che precedono, affiancando per quanto di competenza i tecnici nominati dall'Ente Parco i tecnici del Comune di Pisa incaricati della sorveglianza e del collaudo delle opere.

3. La cessione di opere all'Ente Parco, ove prevista, avverrà secondo le modalità previste all'art. 7 che precede.

4. La realizzazione delle opere indicate nel presente articolo sostituisce, a norma dell'art. 50 c. 2 cit. del II Piano di gestione delle tenute di Tombolo e Coltano, il versamento all'Ente Parco del contributo pari al 2,5% del costo di costruzione previsto al comma terzo del medesimo articolo.

5. La Società Borello S.p.a. garantisce con apposita fideiussione assicurativa a prima richiesta stipulata con compagnia di gradimento dell'Ente Parco, in favore dell'Ente Parco stesso, la realizzazione delle opere descritte al presente articolo, e meglio precisate negli allegati grafici al Piano di Recupero, alle sue N.T.A. e al progetto delle opere portuali e della darsena, la loro esecuzione a regola d'arte e la loro cessione - ove prevista - all'Ente Parco.

ART. 9 (garanzie fideiussorie)

1. La Società Borello s.p.a. dichiara di accettare senza riserve tutte le condizioni sopra indicate e, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti,

consegna al Comune fideiussioni, a prima richiesta, con compagnia di gradimento del Comune e dell'Ente Parco per gli adempimenti di cui sono rispettivamente beneficiari, soggette a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT, così articolate:

a) polizze relative alla garanzia degli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e loro cessione al Comune, da consegnarsi contestualmente al ritiro dei corrispondenti titoli abilitativi;

b) polizza relativa agli obblighi manutentivi per dieci anni delle opere di urbanizzazione afferenti al complesso degli interventi edilizi costituito dalle residenze, dagli edifici a destinazione ricettiva, commerciale e a servizi, da consegnare contestualmente al rilascio della attestazione della loro agibilità-abitabilità;

c) garanzia relativa alla realizzazione delle opere portuali e della darsena di cui all'art. 2 c. 4 che precede.

d) polizze fidejussorie a garanzia del pagamento di oneri di urbanizzazione eccedenti i costi delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo.

2. Le garanzie degli obblighi relativi al punto "b" che precede potranno essere assunte direttamente dalle Società incaricate della gestione del complesso residenziale e del Porto turistico e di cui all'art. 7, c. 8 e 9.

3. Le Parti espressamente concordano che la polizza di cui al punto "c" decorra dal momento del ritiro della relativa concessione, da ritirarsi nei termini stabiliti all'art. 2 c. 5 che precede.

4. Gli importi garantiti sono pari al costo stimato delle opere da realizzare, desunto dalla perizia approvata dalla 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.

5. Le fideiussioni anzidette saranno proporzionalmente ridotte dal Responsabile Tecnico-Collaudatore incaricato dal Comune e, per quanto di competenza, dall'Ente Parco, 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.

6. Lo svincolo parziale resta condizionato al rilascio da parte del Comune di Pisa, ovvero dell'Ente Parco per quanto di sua competenza, del nulla osta allo svincolo, attestante il raggiungimento della predetta percentuale di lavori eseguiti.

7. 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.

8. 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 e, per quanto di competenza, l'Ente Parco, previa formale messa in mora del soggetto attuatore con preavviso non inferiore a tre mesi, si rivarranno sulle fideiussioni predette introitandone la quota necessaria alla esecuzione d'ufficio delle opere non completate, salvo comunque ogni ulteriore risarcimento del danno.

9. Successivamente all'esito positivo del collaudo definitivo ed al trasferimento delle aree ed opere al Comune di Pisa ovvero all'Ente Parco, si procederà allo svincolo delle polizze fideiussorie non collegate agli oneri manutentivi.

10. Le polizze relative agli obblighi manutentivi cesseranno automaticamente di avere effetto trascorsi dieci anni dal giorno della loro accensione a norma del comma primo, lett. "b", che precede.

ART. 10 (trascrizione degli oneri convenzionali agli aventi

causa)

1. In forza del trasferimento degli immobili realizzati

mediante i titoli autorizzativi previsti dalla 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 dalla convenzione medesima.

2. 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.

3. 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.

4. Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

5. 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.

6. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, 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. 11 (spese della convenzione e degli atti di cessione

delle opere di urbanizzazione)

1. Tutte le spese della presente convenzione e del successivo atto di cessione delle aree e delle opere al Comune e all'Ente Parco previste dagli articoli che precedono, comprese le spese di registrazione e quant'altro, sono poste a totale carico del soggetto attuatore.

ART. 12

1. 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, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 del presente atto.

Richiesto, di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me Segretario Comunale su 36 fogli per 36 facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano.