

RACCOLTA N.

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E  
SECONDARIA A SCOMPUTO DI ONERI CONCESSORI - PIANO ATTUATIVO DELLA  
SCHEDA NORMA 13.2 e 13.3 CAMPALDO - VIA PIETRASANTINA

REPUBBLICA ITALIANA

**COMPARTO 1**

Il giorno duemila..... in Pisa, nella Casa Comunale

Avanti a me Dott. \_\_\_\_\_, senza l'assistenza di testimoni ai quali i comparenti, d'accordo tra loro e col mio consenso, hanno rinunciato,

SONO PRESENTI

- ... \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Pisa presso la sede comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente della Direzione \_\_\_\_\_ 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. 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.n.28 del 3/4/2003

- il \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, iscritta al n. del R.E.A. presso la C.C.I.A.A.di.. \_\_\_\_\_, numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ e legale rappresentante dell'indicata società, presso la cui sede domicilia per la carica, munito di tutti i poteri per la stipula del presente atto in forza della deliberazione del \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cui verbale, in estratto certificato conforme da me Notaio in data \_\_\_\_\_ rep. n \_\_\_\_\_, che si allega al presente atto sotto la lettera " \_\_\_\_\_ ", che ne formi parte integrante e sostanziale;

PREMESSO:

- che i soggetti \_\_\_\_\_ sono proprietari dell'area ubicata nel Comune di Pisa, Campaldo, via Pietrasantina, indicata dalla Scheda Normain variante 13.2 – 13.3 del

vigente Regolamento Urbanistico della superficie di circa mq.70.444.2 con capacità edificatoria di SLU complessiva pari a mq 20.847,6;

il complesso immobiliare è rappresentato al catasto dei terreni del Comune di Pisa nel foglio di mappa n.6 particelle n.976, 43, 44, 856, 360, 17, 728, 669 e 977;

- che tale area ha la destinazione urbanistica di cui alla scheda norma in variante 13.2 e 13.3 approvata con delibera di C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ ;

- che i sopraindicati proprietari dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- che il piano attuativo dell'intero comparto approvato con la citata delibera del CC; viste le scadenze perentorie relative alla parte di edilizia pubblica, l'attuale destinazione delle aree ed alla diversa destinazione funzionale prevista, può essere realizzata in numero 5 comparti, ognuno dei quali con le opere di urbanizzazione funzionali necessarie e comunque quota parte del progetto complessivo per € \_\_\_\_\_ approvato dall'ufficio grandi opere del Comune di Pisa;

- che quanto sopra dichiarato con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante 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;

- che i suddetti hanno presentato in data 29.11.2011 prot. n. \_\_\_\_\_ il progetto di piano attuativo per la costruzione di edifici:

a) per uso residenziale una SLU complessiva di mq. 7757.6:

b) per uso residenziale PEEP Mq 3000 di SLU;

c) per edilizia agevolata in affitto permanente Mq 2520;

d) per edilizia sovvenzionata Mq 1200;

b) per uso direzionale-servizi, artigianale commerciale una SLU complessiva di mq. 6370, con il limite massimo della superficie di vendita per il supermercato di mq. 600;

- che il **comparto n. 1** oggetto della presente convenzione rappresentato nella tav. n°P02 del piano attuativo prevede la realizzazione :

- a) Mq 2797,2 di SLU di edilizia residenziale libera;
- b) Mq 3000 di SLU di edilizia residenziale PEEP;
- c) Mq 1200 di edilizia sovvenzionata;
- d) Mq 2520 con destinazione residenziale vincolata ad affitto concordato di cui al D.R.T. n° \_\_\_\_\_

- che tale piano è stato approvato definitivamente dal Consiglio Comunale di Pisa con delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ;

- che gli edifici saranno realizzati secondo quanto prevede la scheda norma 13.2-3 in variante e secondo quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione e dagli elaborati di progetto del piano attuativo elencati nella delibera di cui il presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale;

- che i soggetti attuatori della parte destinata a Peep comprensiva della quota ad esso afferente delle opere di urbanizzazione del piano attuativo dovranno sottoscrivere prima del rilascio dei titoli abilitativi la specifica convenzione;

- che gli stessi proprietari e i soggetti attuatori hanno presentato istanza di realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere: 1) reti dei sottoservizi; 2) verde pubblico; 3) parcheggi pubblici; 4) viabilità 5) illuminazione pubblica;

- che gli oneri presunti di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla base del progetto di piano attuativo sopra citato relativamente al comparto 1 ammontano a circa Euro \_\_\_\_\_;

- che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria presentato dai proprietari e dai soggetti attuatori sopra menzionati in data 29.11.2011 prot. n. \_\_\_\_\_, contestualmente al progetto di piano attuativo, su supporto cartaceo e su supporto magnetico-informatico formato cad costituito da n. \_\_\_\_\_ tavole grafiche di progetto, corredato dall'elenco prezzi, computo metrico, relazione tecnica, relazione geologica, dal quale si evince un importo totale di opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferente al comparto 1, da realizzare e cedere ammontante a complessivi Euro \_\_\_\_\_

di cui:

a) opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di circa €\_\_\_\_\_;

b) opere di urbanizzazione secondaria \_\_\_\_\_ per un importo complessivo di €\_\_\_\_\_ ;

c) \_\_\_\_\_;

d) \_\_\_\_\_

e) \_\_\_\_\_

nonché Euro \_\_\_\_\_ per spese generali;

- che sulla base della convenzione Peep da sottoscrivere prima del rilascio dei titoli abilitativi le opere di urbanizzazione, comprensive delle quota parte del verde urbano adiacente la ferrovia, afferenti l'intervento Peep, del piano attuativo sono determinate in misura pari al loro costo di realizzazione dovuto ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71, e successive modificazioni e sono realizzate totalmente dai soggetti attuatori, i quali sono esonerati dalla corresponsione della quota di contributo afferente al Permesso di Costruire di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 per un importo presunto in base al piano attuativo di circa €\_\_\_\_\_ (art.122 L.R. 1/05 e art. 6 dello schema di convenzione Peep approvato con delibera di C.C. n.23 del 29.04.2004 e allegato alla delibera di adozione del piano attuativo);

- Considerato che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esclusa la quota parte afferente l'intervento Peep, sono a totale carico fino alla loro completa realizzazione del soggetto attuatore dell'ambito edilizio a regime privato per un importo complessivo pari a circa €\_\_\_\_\_ di cui per opere di urbanizzazione primaria circa €\_\_\_\_\_ a fronte di uno scomputo di oneri di urbanizzazione primaria di circa €\_\_\_\_\_, calcolati in base al piano attuativo e per opere di urbanizzazione secondaria di circa €\_\_\_\_\_ per il verde di quartiere e ulteriori opere di urbanizzazione secondaria per €\_\_\_\_\_ per un totale di €\_\_\_\_\_ da scomputare dai dovuti oneri di urbanizzazione secondaria ,calcolati in base al piano attuativo, di circa €\_\_\_\_\_ ; la differenza di circa €\_\_\_\_\_ dovrà essere versata da parte del soggetto attuatore dell'ambito edilizio a regime privato;

- visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Urbanizzazione Primaria in data \_\_\_\_\_ prot.

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

- visto il parere favorevole e di conformità espresso dalla Direzione Urbanistica e Mobilità del \_\_\_\_\_  
prot. n. \_\_\_\_\_ e del \_\_\_\_\_;

- visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Qualità Urbana Verde e Arredo Urbano in data  
\_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_;

- visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Urbanistica Ufficio Ambiente in data \_\_\_\_\_ prot.  
n. \_\_\_\_\_

- visto il parere favorevole del geologo dott. Marco Redini del \_\_\_\_\_ confermato in data \_\_\_\_\_;

- visto l'art. 127, comma 5, della L.R. 03.01.2005 n. 1.

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

#### TRA

I Sig..... proprietaria dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel  
foglio di mappa \_\_\_\_\_ dalle particelle \_\_\_\_\_ di seguito denominati "soggetti attuatori", ed il Comune di Pisa,  
come sopra rappresentato,

#### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

#### ART. 1 IMPEGNO

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che  
seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento  
attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente  
convenzione.

E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune,  
tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

## ART.2 OBBLIGO E TEMPI DI REALIZZAZIONE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione degli edifici di cui in premessa, si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo del comparto 1 e descritte nel progetto esecutivo presentato dai soggetti attuatori stessi e verificato dalle Direzioni competenti, previo rilascio, da parte del Comune di Pisa, del relativo permesso di costruire a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 17, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380

In accordo fra i proprietari e/o attuatori, è consentito presentare dei progetti unitari anche per singole UMI, a stralcio rispetto al progetto complessivo delle opere di urbanizzazione, purché rientrante in una logica funzionale complessiva del singolo comparto. Qual'ora i proprietari e/o soggetti attuatori decidano di seguire la procedura precedentemente indicata il permesso a costruire delle opere di urbanizzazione potrà essere richiesto in maniera separato e distinto per singole UMI delle opere di urbanizzazione ; tale permesso di costruire dovrà essere acquisito prima del rilascio dei permessi a costruire degli edifici afferenti le UMI interessate e fermo restando che dovrà essere garantita la piena e totale e autonoma funzionalità delle opere di urbanizzazione funzionali alle singole UMI edilizie.

Le suddette opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro tre anni dalla data del rilascio del singolo Permesso di Costruire e comunque prima del deposito della abitabilità/agibilità degli edifici afferenti l'UMI interessate;

## ART. 3 CESSIONE DELLE AREE PER EDIFICI A DESTINAZIONE PUBBLICA O DI INTERESSE PUBBLICO A FAVORE DEL COMUNE DI PISA

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Pisa le aree interessate dalle opere a destinazione pubblica o di interesse pubblico, così come individuate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "....", censite al catasto edilizio urbano del comune di Pisa al f. 6 part..... che nel Piano Attuativo risultano individuate nel comparto 1 UMI n.

1.1.e 1.2. Dette aree saranno utilizzate dalla amministrazione per la realizzazione di un edificio pubblico (UMI n.1.6) e di due edifici residenziali plurifamiliari da destinare ad affitto concordato (UMI n.1.2). La cessione delle aree di cui al presente articolo dovrà avvenire entro 30 gg dalla stipula della presente convenzione.

#### ART. 4 CESSIONE DELLE AREE PER EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO A FAVORE DELL'A.P.E.S.

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano a cedere gratuitamente all'APES le aree interessate dalle opere di interesse pubblico, così come individuate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "...", censite al catasto edilizio urbano del comune di Pisa al f. 6 part..... che nel Piano Attuativo risultano individuate nel comparto 1 UMI n. 1.1. Dette aree saranno utilizzate dall'APES per la realizzazione di un edificio di interesse pubblico (UMI n.1.1) da destinare ad edilizia sovvenzionata. La cessione delle aree di cui al presente articolo dovrà avvenire entro 30 gg dalla stipula della presente convenzione.

#### ART. 5 CESSIONE DELLE OPERE A FAVORE DEL COMUNE DI PISA

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Pisa tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione, viabilità, verde pubblico e parcheggio pubblico oggetto della presente convenzione, così come individuate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "...".

Il Comune di Pisa rende sin d'ora disponibili le eventuali aree già di proprietà comunale ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione previste dal progetto e dal Piano Attuativo nelle more della cessione onerosa delle stesse come da delibera del CC al soggetto attuatore.

Le opere anzidette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura della Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa e a spese del proponente così come

specificato al successivo articolo 14.

Tutte le cessioni saranno oggetto di migliori precisazioni all'esito dei dovuti accatastamenti fermo restando il rispetto sostanziale di quanto qui convenuto e prescritto dalla scheda norma

#### ART. 6 ESECUZIONE E CONFORMITA

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al precedente art. 2, 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.

#### ART.7 PROCEDURA SCELTA DAL CONTRAENTE PER L'ESECUZIONE A SCOMPUTO

Le opere di urbanizzazione sono eseguite da un operatore economico individuato dai proponenti con le modalità di seguito descritte.

Il Comune vigilerà sulla correttezza delle procedure di gara adottata dal soggetto attuatore. A tal fine lo stesso si obbliga a inviare, a semplice richiesta dell'Amministrazione, gli atti di gara e a comprovare adeguatamente il rispetto della presente convenzione e della disciplina di affidamento dei contratti pubblici.

Il soggetto attuatore si obbliga ad organizzare la propria struttura in modo tale da garantire la correttezza e la legittimità delle procedure di gara adottate.

Opere di urbanizzazione primaria di importo che, sommato all'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, è inferiore alla soglia comunitaria.

Il soggetto attuatore affida le opere di urbanizzazione mediante procedura negoziata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006, con le seguenti precisazioni:

a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e del relativo regolamento di attuazione;

b) gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;

Nell'invito deve essere espressamente previsto l'esclusione dalla procedura di operatori economici che si trovano in situazione di collegamento e controllo anche sostanziali con i soggetti attuatori;

c) gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;

d) il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);

e) i proponenti scelgono l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

f) a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali compreso il computo metrico e l'elenco prezzi, indicati in premessa e sui quali è stato espresso il parere favorevole della Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa. Fermo restando il valore delle opere da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indicato come sopra, gli eventuali importi derivanti dai risparmi discendenti dalla gara per effetto del ribasso offerto dall'aggiudicatario sulla base d'asta e detratte le spese tecniche (comprehensive dei costi amministrativi e procedurali) fino al limite massimo del 7%, sarà a disposizione del Comune di Pisa per interventi coerenti al Piano approvato.

In caso di ribasso d'asta insufficiente a coprire le spese, nulla sarà dovuto da parte dell'Amministrazione Comunale a titolo di rimborso per le suddette spese.

g) Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico.

h) Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicate al Comune in sede di comunicazione dell'inizio dei lavori.

#### ART.8 ESECUZIONE DELL'APPALTO

La stipulazione del contratto d'appalto tra il soggetto attuatore e l'operatore economico, individuato mediante procedura di gara, avviene senza necessità di intervento dell'Amministrazione Comunale, la quale resta estranea ai rapporti economici tra le parti.

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

La corretta esecuzione delle opere verrà verificata altresì mediante collaudo in corso d'opera e definitivo ed anche per singole UMI delle OO.UU. come previsti dall'art. 14 della presente convenzione.

#### ART. 9 MODALITA' DI CONGUAGLIO DEGLI ONERI

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori dovranno versare, al ritiro dei permessi a costruire, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi, nonché il contributo per il costo di costruzione. Le spese tecniche per l'Ufficio Tecnico Comunale, comprensive delle spese di collaudo di cui all'art. 3, pari all'1% (uno per cento) del costo delle opere da realizzare dovranno essere versate prima del ritiro del permesso di costruire delle OO.UU. Sono escluse dalla predetta somma le spese relative ai saggi, prove, misurazioni etc., a carico del proponente.

#### ART. 10 INIZIO LAVORI - COMUNICAZIONI

A seguito del rilascio del permesso di costruire gratuito di cui all'art. 2, il soggetto attuatore dovrà comunicare alla Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, con preavviso di almeno 20

(venti) giorni, l'inizio dei lavori, a mezzo di lettera raccomandata A.R.

In caso di inizio dei lavori senza che sia stata preventivamente inoltrata la comunicazione di cui sopra, si applica una penale pari al 3% dell'importo dei lavori. L'importo della penale potrà essere recuperato dalla fidejussione di cui all'art. 15 .

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.

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 parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione.

#### ART. 11 MODALITA' COSTRUTTIVE

Le strade, i marciapiedi, l'illuminazione pubblica, le fognature, il verde pubblico ed i parcheggi pubblici previsti nel progetto di urbanizzazione dovranno essere costruiti a regola d'arte, in modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, anche in cunicolo, il tutto in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente art. 2.

#### ART. 12 MODALITA' ESECUTIVE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano a provvedere, a propria cura e spese, all'allontanamento delle acque reflue e meteoriche a mezzo di fognatura, nonché alla realizzazione dei sottoservizi (acquedotto, gas metano, energia elettrica, telefono, fognature), indicati dall'allegato progetto esecutivo di cui all'art. 2.

#### ART. 13 ONERI A SCOMPUTO

L'operazione di scomputo degli oneri avverrà fino alla concorrenza dell'importo ammesso allo scomputo

senza emissione di fattura da parte del soggetto attuatore nei confronti del Comune, così come previsto dall'art. 51 della L. 342/2000 e come previsto dall' Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 50/E del 22 aprile 2005 secondo cui le cessioni delle opere di urbanizzazione realizzate a computo degli oneri di urbanizzazione non sono rilevanti ai fini dell'Imposta sul Valore Aggiunto.

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal progetto esecutivo di cui al precedente art.2, anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano altresì a realizzare tutte quelle opere che si rendessero necessarie per risolvere situazioni relative a impianti di qualsiasi genere esistenti nell'area oggetto di intervento.

#### ART. 14 COLLAUDO DELLE OPERE

Il collaudo delle opere, in corso d'opera e definitivo ed anche per singole UMI delle OO.UU. così come individuate nella TAV \_\_\_\_\_, sarà redatto sulla scorta della contabilità dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori stessa secondo la normativa vigente in materia di Opere Pubbliche, in particolare artt. da 156 a 186 e 199 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n.554 e successive modifiche e integrazioni.

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

Le opere relative a servizi gestiti da Aziende (gas, energia elettrica, telefono, acqua, fognature) saranno altrettanto soggette a collaudo da parte dei gestori competenti; i relativi collaudi dovranno essere presentati all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'emissione del collaudo definitivo anche per singole UMI delle OO.UU, così come i collaudi relativi ad ascensori , impianti speciali o ad eventuali strutture da effettuarsi a cura del proponente. Fino al momento della consegna al Comune, a seguito del collaudo definitivo anche per singole UMI delle OO.UU, 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.

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. Relativamente alla illuminazione pubblica, le utenze elettriche, obbligatoriamente intestate al soggetto attuatore, saranno volturate successivamente al rilascio del certificato di collaudo anche per singole UMI delle OO.UU

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 anche per singole UMI delle OO.UU.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde consistente in ( \_\_\_\_\_ ) resta a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa in perpetuo con l'esclusione dei casi in cui il verde sia di corredo a spazi destinati a piazza pubblica o a percorsi pubblici ciclabili così come, di norma, previsto dalle schede che disciplinano la trasformazione urbanistica. Altresì la manutenzione ordinaria e straordinaria dei piani viari, dell'illuminazione e fognature resta a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa per un anno dal collaudo anche per singole UMI delle OO.UU, al termine dell'anno ed a seguito di collaudo congiunto, Convenzionati/Comune, preso atto del perfetto stato di manutenzione delle opere, la loro manutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico del Comune.

In particolare le opere di urbanizzazione funzionali alle singole U.M.I. edilizie, ognuna delle quali dovrà essere dotata di specifica autonomia funzionale e con tutti i servizi allacciati e funzionanti.

A tal proposito è fatto obbligo al soggetto attuatore, e/o suoi aventi causa, di costituire fino dal collaudo della prima UMI OO.UU. un super condominio tra gli edifici interessati ai fini della citata manutenzione, di definire le relative tabelle millesimali e di nominare un amministratore professionista per la sua amministrazione a norma di Legge. Il Supercondominio dovrà prendere in carico la manutenzione delle

opere di urbanizzazione di propria competenza non appena rilasciato il collaudo delle opere anche per singole UMI delle OO.UU.

L'attestazione dell'abitabilità o agibilità relativa agli edifici da realizzare nell'area di trasformazione resta subordinata al rilascio da parte degli enti erogatori di collaudo tecnico-funzionale attestante la conformità delle opere realizzate e dal nullaosta rilasciato da parte della Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, relativi alle opere di urbanizzazione funzionali alle singole UMI.

#### ART. 15 GARANZIE A FAVORE DELLA CIVICA AMMINISTRAZIONE – NATURA – ESCUSSIONE - LIBERAZIONE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori dichiarano di accettare senza riserve tutte le condizioni sopra indicate e, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, consegna al Comune di Pisa fidejussioni bancaria (o polizza assicurativa) n. .... rilasciata in data ..... da Banca / Società di Assicurazione ..... Agenzia n..... che prevede espressamente

- la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944 del Codice Civile;
- La rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile;
- l'operatività della garanzia a semplice richiesta scritta del Comune di Pisa, entro 10 giorni dalla richiesta;
- che il foro competente per ogni controversia fra il garante ed il Comune è esclusivamente quello di Pisa.

L'importo garantito dal fideiussore ammonta a €.... pari al costo stimato delle opere di urbanizzazione, desunto dalla perizia approvata dal competente Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, maggiorato di una percentuale del 30% (trenta per cento), a garanzia dell'eventuale aumento dei prezzi. Il suddetto importo è soggetto a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT

Tale garanzia complessiva è imputabile per quote in proporzione ai costi indicati sulla tavola \_\_\_\_\_ per ogni singola UMI OO.UU..

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore di cui all'articolo 13, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La fidejussione anzidetta, ad insindacabile giudizio del Responsabile Tecnico-Collaudatore incaricato dal Comune, potrà essere ridotta nella misura massima del 50% in relazione all'attuazione degli adempimenti previsti nella presente convenzione per ogni singola UMI OO.UU. fino al raggiungimento dell'importo dei lavori eseguiti, attestato mediante gli stati di avanzamento lavori o analogo documento.

Lo svincolo parziale resta condizionato al rilascio da parte del Comune di Pisa del nulla osta allo svincolo, attestante il raggiungimento della predetta percentuale di lavori eseguiti.

In caso di ingiustificata ritardata ultimazione dei lavori di urbanizzazione sarà applicata una penale pari ad Euro 100 (cento) per ogni giorno di ritardo, fino al massimo del 10% dell'importo complessivo delle opere.

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

Dopo il collaudo la polizza fideiussoria potrà essere ridotta fino all'20% del valore iniziale e sarà completamente svincolata al termine del primo anno al momento del collaudo congiunto soggetto attuatore/Comune di cui all'art. 13, dichiarato il perfetto stato di manutenzione delle opere, la cui

manutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico del Comune.

#### ART. 16 ONERI REGOLAMENTARI E DI COMUNICAZIONE CONSEGUENTI ALLA VENDITA DI SINGOLI IMMOBILI O DI U.M.I.

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

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

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

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

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

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri 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. 17 ONERI FISCALI E SPESE

Tutte le spese della presente convenzione e del successivo atto di cessione delle aree di cui all'art. 3, afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione comprese le spese di registrazione e quant'altro, sono poste a totale carico dei soggetti attuatori.

#### ART. 18 APPROVAZIONE ESPRESSA

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art. 1341, secondo comma Codice Civile, le pattuizioni e le condizioni contenute negli articoli del presente atto.

#### ART. 19 AUTORITA' GIUDIZIARIA COMPETENTE

La risoluzione delle controversie tra il Comune e i proponenti relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Toscana

#### ART.20 MISCELLANEA FISCALE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione e autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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 Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*)

per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

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

RACCOLTA N.

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E  
SECONDARIA A SCOMPUTO DI ONERI CONCESSORI - PIANO ATTUATIVO DELLA  
SCHEDE NORMA 13.2 e 13.3 CAMPALDO - VIA PIETRASANTINA

REPUBBLICA ITALIANA

**COMPARTO 2**

Il giorno duemila..... in Pisa, nella Casa Comunale

Avanti a me Dott. \_\_\_\_\_, senza l'assistenza di testimoni ai quali i comparenti, d'accordo tra loro e col mio consenso, hanno rinunciato,

SONO PRESENTI

- ... \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Pisa presso la sede comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente della Direzione \_\_\_\_\_ 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. 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.n.28 del 3/4/2003

- il \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, iscritta al n. del R.E.A. presso la C.C.I.A.A.di.. \_\_\_\_\_, numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ e legale rappresentante dell'indicata società, presso la cui sede domicilia per la carica, munito di tutti i poteri per la stipula del presente atto in forza della deliberazione del \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cui verbale, in estratto certificato conforme da me Notaio in data \_\_\_\_\_ rep. n \_\_\_\_\_, che si allega al presente atto sotto la lettera " \_\_\_\_\_", che ne formi parte integrante e sostanziale;

PREMESSO:

- che i soggetti \_\_\_\_\_ sono proprietari dell'area ubicata nel Comune di Pisa, Campaldo, via Pietrasantina, indicata dalla Scheda Normain variante 13.2 – 13.3 del

vigente Regolamento Urbanistico della superficie di circa mq.70.444.2 con capacità edificatoria di SLU complessiva pari a mq 20.847,6;

il complesso immobiliare è rappresentato al catasto dei terreni del Comune di Pisa nel foglio di mappa n.6 particelle n.976, 43, 44, 856, 360, 17, 728, 669 e 977;

- che tale area ha la destinazione urbanistica di cui alla scheda norma in variante 13.2 e 13.3 approvata con delibera di C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ ;

- che i sopraindicati proprietari dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- che il piano attuativo dell'intero comparto approvato con la citata delibera del CC; viste le scadenze perentorie relative alla parte di edilizia pubblica, l'attuale destinazione delle aree ed alla diversa destinazione funzionale prevista, può essere realizzata in numero 5 comparti, ognuno dei quali con le opere di urbanizzazione funzionali necessarie e comunque quota parte del progetto complessivo per € \_\_\_\_\_ approvato dall'ufficio grandi opere del Comune di Pisa;

- che quanto sopra dichiarato con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante 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;

- che i suddetti hanno presentato in data 29.11.2011 prot. n. \_\_\_\_\_ il progetto di piano attuativo per la costruzione di edifici:

a) per uso residenziale una SLU complessiva di mq. 7757.6:

b) per uso residenziale PEEP Mq 3000 di SLU;

c) per edilizia agevolata in affitto permanente Mq 2520;

d) per edilizia sovvenzionata Mq 1200;

b) per uso direzionale-servizi, artigianale commerciale una SLU complessiva di mq. 6370, con il limite massimo della superficie di vendita per il supermercato di mq. 600;

- che il **comparto n. 2** oggetto della presente convenzione rappresentato nella tav. n°P02 del piano attuativo prevede la realizzazione :

a) Mq 2694 di SLU di edilizia residenziale libera;

b) Mq 3305,9 di SLU di edilizia a servizi;

- che gli edifici saranno realizzati secondo quanto prevede la scheda norma 13.2-3 in variante e secondo quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione e dagli elaborati di progetto del piano attuativo elencati nella delibera di cui il presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale;

- che gli stessi proprietari e i soggetti attuatori hanno presentato istanza di realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere: 1) reti dei sottoservizi; 2) verde pubblico; 3) parcheggi pubblici; 4) viabilità 5) illuminazione pubblica;

- che gli oneri presunti di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla base del progetto di piano attuativo sopra citato relativamente al comparto 1 ammontano a circa Euro \_\_\_\_\_;

- che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria presentato dai proprietari e dai soggetti attuatori sopra menzionati in data 29.11.2011 prot. n. \_\_\_\_\_, contestualmente al progetto di piano attuativo, su supporto cartaceo e su supporto magnetico-informatico formato cad costituito da n. \_\_\_\_\_ tavole grafiche di progetto, corredato dall'elenco prezzi, computo metrico, relazione tecnica, relazione geologica, dal quale si evince un importo totale di opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferente al comparto 1, da realizzare e cedere ammontante a complessivi Euro \_\_\_\_\_ di cui:

a) opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di circa € \_\_\_\_\_;

b) opere di urbanizzazione secondaria \_\_\_\_\_ per un importo complessivo di € \_\_\_\_\_ ;

c) \_\_\_\_\_;

d) \_\_\_\_\_

e) \_\_\_\_\_

nonché Euro \_\_\_\_\_ per spese generali;

- Considerato che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono a totale carico fino alla loro completa realizzazione del soggetto attuatore dell'ambito edilizio a regime privato per un importo complessivo pari a circa €\_\_\_\_\_ di cui per opere di urbanizzazione primaria circa €\_\_\_\_\_ a fronte di uno scomputo di oneri di urbanizzazione primaria di circa €\_\_\_\_\_, calcolati in base al piano attuativo e per opere di urbanizzazione secondaria di circa €\_\_\_\_\_ per il verde di quartiere e ulteriori opere di urbanizzazione secondaria per €\_\_\_\_\_ per un totale di €\_\_\_\_\_ da scomputare dai dovuti oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati in base al piano attuativo, di circa €\_\_\_\_\_ ; la differenza di circa €\_\_\_\_\_ dovrà essere versata da parte del soggetto attuatore dell'ambito edilizio a regime privato;

- visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Urbanizzazione Primaria in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_

- visto il parere favorevole e di conformità espresso dalla Direzione Urbanistica e Mobilità del \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ e del \_\_\_\_\_;

- visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Qualità Urbana Verde e Arredo Urbano in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_;

- visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Urbanistica Ufficio Ambiente in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_

- visto il parere favorevole del geologo dott. Marco Redini del \_\_\_\_\_ confermato in data \_\_\_\_\_;

- visto l'art. 127, comma 5, della L.R. 03.01.2005 n. 1.

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

TRA

I Sig..... proprietaria dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio di mappa \_\_\_\_\_ dalle particelle \_\_\_\_\_ di seguito denominati "soggetti attuatori", ed il Comune di Pisa, come sopra rappresentato,

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

### ART. 1 IMPEGNO

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

### ART.2 OBBLIGO E TEMPI DI REALIZZAZIONE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione degli edifici di cui in premessa, si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo del comparto 2 e descritte nel progetto esecutivo presentato dai soggetti attuatori stessi e verificato dalle Direzioni competenti, previo rilascio, da parte del Comune di Pisa, del relativo permesso di costruire a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 17, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380

In accordo fra i proprietari e/o attuatori, è consentito presentare dei progetti unitari anche per singole UMI, a stralcio rispetto al progetto complessivo delle opere di urbanizzazione, purché rientrante in una logica funzionale complessiva del singolo comparto. Qual'ora i proprietari e/o soggetti attuatori decidano di seguire la procedura precedentemente indicata il permesso a costruire delle opere di urbanizzazione potrà essere richiesto in maniera separato e distinto per singole UMI delle opere di urbanizzazione ; tale permesso di costruire dovrà essere acquisito prima del rilascio dei permessi a costruire degli edifici afferenti le UMI interessate e fermo restando che dovrà essere garantita la piena e totale e autonoma funzionalità delle opere di urbanizzazione funzionali alle singole UMI edilizie.

Le suddette opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro tre anni dalla data del rilascio del

singolo Permesso di Costruire e comunque prima del deposito della abitabilità/agibilità degli edifici afferenti l'UMI interessate;

#### ART. 3 CESSIONE DELLE OPERE A FAVORE DEL COMUNE DI PISA

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Pisa tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione, viabilità, verde pubblico e parcheggio pubblico oggetto della presente convenzione, così come individuate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "....".

Il Comune di Pisa rende sin d'ora disponibili le eventuali aree già di proprietà comunale ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione previste dal progetto e dal Piano Attuativo nelle more della cessione onerosa delle stesse come da delibera del CC al soggetto attuatore.

Le opere anzidette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura della Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa e a spese del proponente così come specificato al successivo articolo 12.

Tutte le cessioni saranno oggetto di migliori precisazioni all'esito dei dovuti accatastamenti fermo restando il rispetto sostanziale di quanto qui convenuto e prescritto dalla scheda norma

#### ART. 4 ESECUZIONE E CONFORMITA

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al precedente art. 2, 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.

#### ART.5 PROCEDURA SCELTA DAL CONTRAENTE PER L'ESECUZIONE A SCOMPUTO

Le opere di urbanizzazione sono eseguite da un operatore economico individuato dai proponenti con le modalità di seguito descritte.

Il Comune vigilerà sulla correttezza delle procedure di gara adottata dal soggetto attuatore. A tal fine lo stesso si obbliga a inviare, a semplice richiesta dell'Amministrazione, gli atti di gara e a comprovare adeguatamente il rispetto della presente convenzione e della disciplina di affidamento dei contratti pubblici.

Il soggetto attuatore si obbliga ad organizzare la propria struttura in modo tale da garantire la correttezza e la legittimità delle procedure di gara adottate.

Opere di urbanizzazione primaria di importo che, sommato all'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, è inferiore alla soglia comunitaria.

Il soggetto attuatore affida le opere di urbanizzazione mediante procedura negoziata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006, con le seguenti precisazioni:

- a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e del relativo regolamento di attuazione;
- b) gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;

Nell'invito deve essere espressamente previsto l'esclusione dalla procedura di operatori economici che si trovano in situazione di collegamento e controllo anche sostanziali con i soggetti attuatori;

- c) gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;
- d) il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);

e) i proponenti scelgono l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

f) a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali compreso il computo metrico e l'elenco prezzi, indicati in premessa e sui quali è stato espresso il parere favorevole della Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa. Fermo restando il valore delle opere da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indicato come sopra, gli eventuali importi derivanti dai risparmi discendenti dalla gara per effetto del ribasso offerto dall'aggiudicatario sulla base d'asta e detratte le spese tecniche (comprehensive dei costi amministrativi e procedurali) fino al limite massimo del 7%, sarà a disposizione del Comune di Pisa per interventi coerenti al Piano approvato.

In caso di ribasso d'asta insufficiente a coprire le spese, nulla sarà dovuto da parte dell'Amministrazione Comunale a titolo di rimborso per le suddette spese.

g) Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico.

h) Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicate al Comune in sede di comunicazione dell'inizio dei lavori.

## ART.6 ESECUZIONE DELL'APPALTO

La stipulazione del contratto d'appalto tra il soggetto attuatore e l'operatore economico, individuato mediante procedura di gara, avviene senza necessità di intervento dell'Amministrazione Comunale, la quale resta estranea ai rapporti economici tra le parti.

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

La corretta esecuzione delle opere verrà verificata altresì mediante collaudo in corso d'opera e definitivo ed anche per singole UMI delle OO.UU. come previsti dall'art. 12 della presente convenzione.

## ART. 7 MODALITA' DI CONGUAGLIO DEGLI ONERI

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori dovranno versare, al ritiro dei permessi a costruire, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi, nonché il contributo per il costo di costruzione. Le spese tecniche per l'Ufficio Tecnico Comunale, comprensive delle spese di collaudo di cui all'art. 3, pari all'1% (uno per cento) del costo delle opere da realizzare dovranno essere versate prima del ritiro del permesso di costruire delle OOUU. Sono escluse dalla predetta somma le spese relative ai saggi, prove, misurazioni etc., a carico del proponente.

## ART. 8 INIZIO LAVORI - COMUNICAZIONI

A seguito del rilascio del permesso di costruire gratuito di cui all'art. 2, il soggetto attuatore dovrà comunicare alla Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, con preavviso di almeno 20 (venti) giorni, l'inizio dei lavori, a mezzo di lettera raccomandata A.R.

In caso di inizio dei lavori senza che sia stata preventivamente inoltrata la comunicazione di cui sopra, si applica una penale pari al 3% dell'importo dei lavori. L'importo della penale potrà essere recuperato dalla fidejussione di cui all'art. 13.

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.

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 parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione.

## ART. 9 MODALITA' COSTRUTTIVE

Le strade, i marciapiedi, l'illuminazione pubblica, le fognature, il verde pubblico ed i parcheggi pubblici previsti nel progetto di urbanizzazione dovranno essere costruiti a regola d'arte, in modo da garantire

agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, anche in cunicolo, il tutto in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente art. 2.

#### ART. 10 MODALITA' ESECUTIVE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano a provvedere, a propria cura e spese, all'allontanamento delle acque reflue e meteoriche a mezzo di fognatura, nonché alla realizzazione dei sottoservizi (acquedotto, gas metano, energia elettrica, telefono, fognature), indicati dall'allegato progetto esecutivo di cui all'art. 2.

#### ART. 11 ONERI A SCOMPUTO

L'operazione di scomputo degli oneri avverrà fino alla concorrenza dell'importo ammesso allo scomputo senza emissione di fattura da parte del soggetto attuatore nei confronti del Comune, così come previsto dall'art. 51 della L. 342/2000 e come previsto dall' Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 50/E del 22 aprile 2005 secondo cui le cessioni delle opere di urbanizzazione realizzate a computo degli oneri di urbanizzazione non sono rilevanti ai fini dell'Imposta sul Valore Aggiunto.

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal progetto esecutivo di cui al precedente art.2, anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano altresì a realizzare tutte quelle opere che si rendessero necessarie per risolvere situazioni relative a impianti di qualsiasi genere esistenti nell'area oggetto di intervento.

#### ART. 12 COLLAUDO DELLE OPERE

Il collaudo delle opere, in corso d'opera e definitivo ed anche per singole UMI delle OO.UU. così come

individuata nella TAV \_\_\_\_\_, sarà redatto sulla scorta della contabilità dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori stessa secondo la normativa vigente in materia di Opere Pubbliche, in particolare artt. da 156 a 186 e 199 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n.554 e successive modifiche e integrazioni.

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

Le opere relative a servizi gestiti da Aziende (gas, energia elettrica, telefono, acqua, fognature) saranno altrettanto soggette a collaudo da parte dei gestori competenti; i relativi collaudi dovranno essere presentati all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'emissione del collaudo definitivo anche per singole UMI delle OO.UU, così come i collaudi relativi ad ascensori, impianti speciali o ad eventuali strutture da effettuarsi a cura del proponente. Fino al momento della consegna al Comune, a seguito del collaudo definitivo anche per singole UMI delle OO.UU, 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.

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. Relativamente alla illuminazione pubblica, le utenze elettriche, obbligatoriamente intestate al soggetto attuatore, saranno volturate successivamente al rilascio del certificato di collaudo anche per singole UMI delle OO.UU

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 anche per singole UMI delle OO.UU.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde consistente in ( \_\_\_\_\_ ) resta a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa in perpetuo con l'esclusione dei casi in cui il verde sia di

corredo a spazi destinati a piazza pubblica o a percorsi pubblici ciclabili così come, di norma, previsto dalle schede che disciplinano la trasformazione urbanistica. Altresì la manutenzione ordinaria e straordinaria dei piani viari, dell'illuminazione e fognature resta a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa per un anno dal collaudo anche per singole UMI delle OO.UU, al termine dell'anno ed a seguito di collaudo congiunto, Convenzionati/Comune, preso atto del perfetto stato di manutenzione delle opere, la loro manutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico del Comune.

In particolare le opere di urbanizzazione funzionali alle singole U.M.I. edilizie, ognuna delle quali dovrà essere dotata di specifica autonomia funzionale e con tutti i servizi allacciati e funzionanti.

A tal proposito è fatto obbligo al soggetto attuatore, e/o suoi aventi causa, di costituire fino dal collaudo della prima UMI OO.UU. un super condominio tra gli edifici interessati ai fini della citata manutenzione, di definire le relative tabelle millesimali e di nominare un amministratore professionista per la sua amministrazione a norma di Legge. Il Supercondominio dovrà prendere in carico la manutenzione delle opere di urbanizzazione di propria competenza non appena rilasciato il collaudo delle opere anche per singole UMI delle OO.UU.

L'attestazione dell'abitabilità o agibilità relativa agli edifici da realizzare nell'area di trasformazione resta subordinata al rilascio da parte degli enti erogatori di collaudo tecnico-funzionale attestante la conformità delle opere realizzate e dal nullaosta rilasciato da parte della Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, relativi alle opere di urbanizzazione funzionali alle singole UMI.

#### ART. 13 GARANZIE A FAVORE DELLA CIVICA AMMINISTRAZIONE – NATURA – ESCUSSIONE - LIBERAZIONE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori dichiarano di accettare senza riserve tutte le condizioni sopra indicate e, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, consegna al Comune di Pisa fidejussioni bancaria (o polizza assicurativa) n. .... rilasciata in data ..... da Banca / Società di Assicurazione ..... Agenzia n..... che prevede espressamente

- la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944 del Codice Civile;
- La rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile;
- l'operatività della garanzia a semplice richiesta scritta del Comune di Pisa, entro 10 giorni dalla richiesta;
- che il foro competente per ogni controversia fra il garante ed il Comune è esclusivamente quello di Pisa.

L'importo garantito dal fideiussore ammonta a €.... pari al costo stimato delle opere di urbanizzazione, desunto dalla perizia approvata dal competente Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, maggiorato di una percentuale del 30% (trenta per cento), a garanzia dell'eventuale aumento dei prezzi. Il suddetto importo è soggetto a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT

Tale garanzia complessiva è imputabile per quote in proporzione ai costi indicati sulla tavola \_\_\_\_\_ per ogni singola UMI OO.UU..

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore di cui all'articolo 13, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La fidejussione anzidetta, ad insindacabile giudizio del Responsabile Tecnico-Collaudatore incaricato dal Comune, potrà essere ridotta nella misura massima del 50% in relazione all'attuazione degli adempimenti previsti nella presente convenzione per ogni singola UMI OO.UU. fino al raggiungimento dell'importo dei lavori eseguiti, attestato mediante gli stati di avanzamento lavori o analogo documento.

Lo svincolo parziale resta condizionato al rilascio da parte del Comune di Pisa del nulla osta allo svincolo, attestante il raggiungimento della predetta percentuale di lavori eseguiti.

In caso di ingiustificata ritardata ultimazione dei lavori di urbanizzazione sarà applicata una penale pari ad Euro 100 (cento) per ogni giorno di ritardo, fino al massimo del 10% dell'importo complessivo delle

opere.

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

Dopo il collaudo la polizza fideiussoria potrà essere ridotta fino all'20% del valore iniziale e sarà completamente svincolata al termine del primo anno al momento del collaudo congiunto soggetto attuatore/Comune di cui all'art. 13, dichiarato il perfetto stato di manutenzione delle opere, la cui manutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico del Comune.

#### ART. 14 ONERI REGOLAMENTARI E DI COMUNICAZIONE CONSEGUENTI ALLA VENDITA DI SINGOLI IMMOBILI O DI U.M.I.

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

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

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

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

dell'articolo 1341 del Codice Civile.

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

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri 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. 15 ONERI FISCALI E SPESE

Tutte le spese della presente convenzione e del successivo atto di cessione delle aree di cui all'art. 3, afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione comprese le spese di registrazione e quant'altro, sono poste a totale carico dei soggetti attuatori.

#### ART. 16 APPROVAZIONE ESPRESSA

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art. 1341, secondo comma Codice Civile, le pattuizioni e le condizioni contenute negli articoli del presente atto.

#### ART. 17 AUTORITA' GIUDIZIARIA COMPETENTE

La risoluzione delle controversie tra il Comune e i proponenti relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Toscana

#### ART.18 MISCELLANEA FISCALE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione e autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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 Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

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

RACCOLTA N.

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E  
SECONDARIA A SCOMPUTO DI ONERI CONCESSORI - PIANO ATTUATIVO DELLA  
SCHEDA NORMA 13.2 e 13.3 CAMPALDO - VIA PIETRASANTINA

REPUBBLICA ITALIANA

**COMPARTO 3**

Il giorno duemila..... in Pisa, nella Casa Comunale

Avanti a me Dott. \_\_\_\_\_, senza l'assistenza di testimoni ai quali i comparenti, d'accordo tra loro e col mio consenso, hanno rinunciato,

SONO PRESENTI

- ... \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Pisa presso la sede comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente della Direzione \_\_\_\_\_ 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. 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.n.28 del 3/4/2003

- il \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, iscritta al n. del R.E.A. presso la C.C.I.A.A.di.. \_\_\_\_\_, numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ e legale rappresentante dell'indicata società, presso la cui sede domicilia per la carica, munito di tutti i poteri per la stipula del presente atto in forza della deliberazione del \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cui verbale, in estratto certificato conforme da me Notaio in data \_\_\_\_\_ rep. n \_\_\_\_\_, che si allega al presente atto sotto la lettera " \_\_\_\_\_", che ne formi parte integrante e sostanziale;

PREMESSO:

- che i soggetti \_\_\_\_\_ sono proprietari dell'area ubicata nel Comune di Pisa, Campaldo, via Pietrasantina, indicata dalla Scheda Normain variante 13.2 – 13.3 del

vigente Regolamento Urbanistico della superficie di circa mq.70.444.2 con capacità edificatoria di SLU complessiva pari a mq 20.847,6;

il complesso immobiliare è rappresentato al catasto dei terreni del Comune di Pisa nel foglio di mappa n.6 particelle n.976, 43, 44, 856, 360, 17, 728, 669 e 977;

- che tale area ha la destinazione urbanistica di cui alla scheda norma in variante 13.2 e 13.3 approvata con delibera di C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ ;

- che i sopraindicati proprietari dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- che il piano attuativo dell'intero comparto approvato con la citata delibera del CC; viste le scadenze perentorie relative alla parte di edilizia pubblica, l'attuale destinazione delle aree ed alla diversa destinazione funzionale prevista, può essere realizzata in numero 5 comparti, ognuno dei quali con le opere di urbanizzazione funzionali necessarie e comunque quota parte del progetto complessivo per € \_\_\_\_\_ approvato dall'ufficio grandi opere del Comune di Pisa;

- che quanto sopra dichiarato con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante 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;

- che i suddetti hanno presentato in data 29.11.2011 prot. n. \_\_\_\_\_ il progetto di piano attuativo per la costruzione di edifici:

a) per uso residenziale una SLU complessiva di mq. 7757.6:

b) per uso residenziale PEEP Mq 3000 di SLU;

c) per edilizia agevolata in affitto permanente Mq 2520;

d) per edilizia sovvenzionata Mq 1200;

b) per uso direzionale-servizi, artigianale commerciale una SLU complessiva di mq. 6370, con il limite massimo della superficie di vendita per il supermercato di mq. 600;

- che il **comparto n. 3** oggetto della presente convenzione rappresentato nella tav. n°P02 del piano attuativo prevede la realizzazione :

a) Mq 562 di SLU di edilizia residenziale libera;

b) Mq 365 di SLU di edilizia a servizi;

- che gli edifici saranno realizzati secondo quanto prevede la scheda norma 13.2-3 in variante e secondo quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione e dagli elaborati di progetto del piano attuativo elencati nella delibera di cui il presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale;

- che gli stessi proprietari e i soggetti attuatori hanno presentato istanza di realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere: 1) reti dei sottoservizi; 2) verde pubblico; 3) parcheggi pubblici; 4) viabilità 5) illuminazione pubblica;

- che gli oneri presunti di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla base del progetto di piano attuativo sopra citato relativamente al comparto 1 ammontano a circa Euro \_\_\_\_\_;

- che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria presentato dai proprietari e dai soggetti attuatori sopra menzionati in data 29.11.2011 prot. n. \_\_\_\_\_, contestualmente al progetto di piano attuativo, su supporto cartaceo e su supporto magnetico-informatico formato cad costituito da n. \_\_\_\_\_ tavole grafiche di progetto, corredato dall'elenco prezzi, computo metrico, relazione tecnica, relazione geologica, dal quale si evince un importo totale di opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferente al comparto 1, da realizzare e cedere ammontante a complessivi Euro \_\_\_\_\_ di cui:

a) opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di circa € \_\_\_\_\_;

b) opere di urbanizzazione secondaria \_\_\_\_\_ per un importo complessivo di € \_\_\_\_\_ ;

c) \_\_\_\_\_;

d) \_\_\_\_\_

e) \_\_\_\_\_

nonché Euro \_\_\_\_\_ per spese generali;

- Considerato che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono a totale carico fino alla loro completa realizzazione del soggetto attuatore dell'ambito edilizio a regime privato per un importo complessivo pari a circa €\_\_\_\_\_ di cui per opere di urbanizzazione primaria circa €\_\_\_\_\_ a fronte di uno scomputo di oneri di urbanizzazione primaria di circa €\_\_\_\_\_, calcolati in base al piano attuativo e per opere di urbanizzazione secondaria di circa €\_\_\_\_\_ per il verde di quartiere e ulteriori opere di urbanizzazione secondaria per €\_\_\_\_\_ per un totale di €\_\_\_\_\_ da scomputare dai dovuti oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati in base al piano attuativo, di circa €\_\_\_\_\_ ; la differenza di circa €\_\_\_\_\_ dovrà essere versata da parte del soggetto attuatore dell'ambito edilizio a regime privato;

- visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Urbanizzazione Primaria in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_

- visto il parere favorevole e di conformità espresso dalla Direzione Urbanistica e Mobilità del \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ e del \_\_\_\_\_;

- visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Qualità Urbana Verde e Arredo Urbano in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_;

- visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Urbanistica Ufficio Ambiente in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_

- visto il parere favorevole del geologo dott. Marco Redini del \_\_\_\_\_ confermato in data \_\_\_\_\_;

- visto l'art. 127, comma 5, della L.R. 03.01.2005 n. 1.

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

TRA

I Sig..... proprietaria dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio di mappa \_\_\_\_\_ dalle particelle \_\_\_\_\_ di seguito denominati "soggetti attuatori", ed il Comune di Pisa, come sopra rappresentato,

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

### ART. 1 IMPEGNO

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

### ART.2 OBBLIGO E TEMPI DI REALIZZAZIONE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione degli edifici di cui in premessa, si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo del comparto 3 e descritte nel progetto esecutivo presentato dai soggetti attuatori stessi e verificato dalle Direzioni competenti, previo rilascio, da parte del Comune di Pisa, del relativo permesso di costruire a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 17, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380

Le suddette opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro tre anni dalla data del rilascio del singolo Permesso di Costruire e comunque prima del deposito della abitabilità/agibilità degli edifici afferenti l'UMI interessate;

### ART. 3 CESSIONE DELLE OPERE A FAVORE DEL COMUNE DI PISA

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Pisa tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione, viabilità, verde pubblico e parcheggio pubblico oggetto della presente convenzione, così come individuate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "...".

Il Comune di Pisa rende sin d'ora disponibili le eventuali aree già di proprietà comunale ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione previste dal progetto e dal Piano Attuativo nelle more della cessione onerosa delle stesse come da delibera del CC al soggetto attuatore.

Le opere anzidette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura della Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa e a spese del proponente così come specificato al successivo articolo 12.

Tutte le cessioni saranno oggetto di migliori precisazioni all'esito dei dovuti accatastamenti fermo restando il rispetto sostanziale di quanto qui convenuto e prescritto dalla scheda norma

#### ART. 4 ESECUZIONE E CONFORMITA

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al precedente art. 2, 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.

#### ART.5 PROCEDURA SCELTA DAL CONTRAENTE PER L'ESECUZIONE A SCOMPUTO

Le opere di urbanizzazione sono eseguite da un operatore economico individuato dai proponenti con le modalità di seguito descritte.

Il Comune vigilerà sulla correttezza delle procedure di gara adottata dal soggetto attuatore. A tal fine lo stesso si obbliga a inviare, a semplice richiesta dell'Amministrazione, gli atti di gara e a comprovare adeguatamente il rispetto della presente convenzione e della disciplina di affidamento dei contratti pubblici.

Il soggetto attuatore si obbliga ad organizzare la propria struttura in modo tale da garantire la correttezza e la legittimità delle procedure di gara adottate.

Opere di urbanizzazione primaria di importo che, sommato all'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, è inferiore alla soglia comunitaria.

Il soggetto attuatore affida le opere di urbanizzazione mediante procedura negoziata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006, con le seguenti precisazioni:

a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e del relativo regolamento di attuazione;

b) gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;

Nell'invito deve essere espressamente previsto l'esclusione dalla procedura di operatori economici che si trovano in situazione di collegamento e controllo anche sostanziali con i soggetti attuatori;

c) gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;

d) il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);

e) i proponenti scelgono l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

f) a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali compreso il computo metrico e l'elenco prezzi, indicati in premessa e sui quali è stato espresso il parere favorevole della Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa. Fermo restando il valore delle opere da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indicato come sopra, gli eventuali importi derivanti dai risparmi discendenti dalla gara per effetto del ribasso offerto dall'aggiudicatario sulla base d'asta e detratte le spese tecniche (comprehensive dei costi amministrativi e procedurali) fino al limite massimo del 7%, sarà a disposizione del Comune di Pisa per interventi coerenti al Piano approvato.

In caso di ribasso d'asta insufficiente a coprire le spese, nulla sarà dovuto da parte dell'Amministrazione Comunale a titolo di rimborso per le suddette spese.

g) Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico.

h) Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicate al Comune in sede di comunicazione dell'inizio dei lavori.

#### ART.6 ESECUZIONE DELL'APPALTO

La stipulazione del contratto d'appalto tra il soggetto attuatore e l'operatore economico, individuato mediante procedura di gara, avviene senza necessità di intervento dell'Amministrazione Comunale, la quale resta estranea ai rapporti economici tra le parti.

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

La corretta esecuzione delle opere verrà verificata altresì mediante collaudo in corso d'opera e definitivo ed anche per singole UMI delle OO.UU. come previsti dall'art. 14 della presente convenzione.

#### ART. 7 MODALITA' DI CONGUAGLIO DEGLI ONERI

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori dovranno versare, al ritiro dei permessi a costruire, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi, nonché il contributo per il costo di costruzione. Le spese tecniche per l'Ufficio Tecnico Comunale, comprensive delle spese di collaudo di cui all'art. 3, pari all'1% (uno per cento) del costo delle opere da realizzare dovranno essere versate prima del ritiro del permesso di costruire delle OO.UU. Sono escluse dalla predetta somma le spese relative ai saggi, prove, misurazioni etc., a carico del proponente.

#### ART. 8 INIZIO LAVORI - COMUNICAZIONI

A seguito del rilascio del permesso di costruire gratuito di cui all'art. 2, il soggetto attuatore dovrà comunicare alla Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, con preavviso di almeno 20 (venti) giorni, l'inizio dei lavori, a mezzo di lettera raccomandata A.R.

In caso di inizio dei lavori senza che sia stata preventivamente inoltrata la comunicazione di cui sopra, si applica una penale pari al 3% dell'importo dei lavori. L'importo della penale potrà essere recuperato dalla fidejussione di cui all'art. 13.

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.

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 parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione.

#### ART. 9 MODALITA' COSTRUTTIVE

Le strade, i marciapiedi, l'illuminazione pubblica, le fognature, il verde pubblico ed i parcheggi pubblici previsti nel progetto di urbanizzazione dovranno essere costruiti a regola d'arte, in modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, anche in cunicolo, il tutto in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente art. 2.

#### ART. 10 MODALITA' ESECUTIVE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano a provvedere, a propria cura e spese, all'allontanamento delle acque reflue e meteoriche a mezzo di fognatura, nonché alla realizzazione dei sottoservizi (acquedotto, gas metano, energia elettrica, telefono, fognature), indicati dall'allegato progetto esecutivo di cui all'art. 2.

## ART. 11 ONERI A SCOMPUTO

L'operazione di scomputo degli oneri avverrà fino alla concorrenza dell'importo ammesso allo scomputo senza emissione di fattura da parte del soggetto attuatore nei confronti del Comune, così come previsto dall'art. 51 della L. 342/2000 e come previsto dall' Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 50/E del 22 aprile 2005 secondo cui le cessioni delle opere di urbanizzazione realizzate a computo degli oneri di urbanizzazione non sono rilevanti ai fini dell'Imposta sul Valore Aggiunto.

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal progetto esecutivo di cui al precedente art.2, anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano altresì a realizzare tutte quelle opere che si rendessero necessarie per risolvere situazioni relative a impianti di qualsiasi genere esistenti nell'area oggetto di intervento.

## ART. 12 COLLAUDO DELLE OPERE

Il collaudo delle opere, in corso d'opera e definitivo ed anche per singole UMI delle OO.UU. così come individuate nella TAV \_\_\_\_\_, sarà redatto sulla scorta della contabilità dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori stessa secondo la normativa vigente in materia di Opere Pubbliche, in particolare artt. da 156 a 186 e 199 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n.554 e successive modifiche e integrazioni.

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

Le opere relative a servizi gestiti da Aziende (gas, energia elettrica, telefono, acqua, fognature) saranno altrettanto soggette a collaudo da parte dei gestori competenti; i relativi collaudi dovranno essere presentati all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'emissione del collaudo definitivo anche per singole

UMI delle OO.UU, così come i collaudi relativi ad ascensori , impianti speciali o ad eventuali strutture da effettuarsi a cura del proponente. Fino al momento della consegna al Comune, a seguito del collaudo definitivo anche per singole UMI delle OO.UU, 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.

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. Relativamente alla illuminazione pubblica, le utenze elettriche, obbligatoriamente intestate al soggetto attuatore, saranno volturate successivamente al rilascio del certificato di collaudo anche per singole UMI delle OO.UU

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 anche per singole UMI delle OO.UU.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde consistente in ( \_\_\_\_\_ ) resta a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa in perpetuo con l'esclusione dei casi in cui il verde sia di corredo a spazi destinati a piazza pubblica o a percorsi pubblici ciclabili così come, di norma, previsto dalle schede che disciplinano la trasformazione urbanistica. Altresì la manutenzione ordinaria e straordinaria dei piani viari, dell'illuminazione e fognature resta a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa per un anno dal collaudo anche per singole UMI delle OO.UU, al termine dell'anno ed a seguito di collaudo congiunto, Convenzionati/Comune, preso atto del perfetto stato di manutenzione delle opere, la loro manutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico del Comune.

In particolare le opere di urbanizzazione funzionali alle singole U.M.I. edilizie, ognuna delle quali dovrà essere dotata di specifica autonomia funzionale e con tutti i servizi allacciati e funzionanti.

A tal proposito è fatto obbligo al soggetto attuatore, e/o suoi aventi causa, di costituire fino dal collaudo

della prima UMI OO.UU. un super condominio tra gli edifici interessati ai fini della citata manutenzione, di definire le relative tabelle millesimali e di nominare un amministratore professionista per la sua amministrazione a norma di Legge. Il Supercondominio dovrà prendere in carico la manutenzione delle opere di urbanizzazione di propria competenza non appena rilasciato il collaudo delle opere anche per singole UMI delle OO.UU.

L'attestazione dell'abitabilità o agibilità relativa agli edifici da realizzare nell'area di trasformazione resta subordinata al rilascio da parte degli enti erogatori di collaudo tecnico-funzionale attestante la conformità delle opere realizzate e dal nullaosta rilasciato da parte della Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, relativi alle opere di urbanizzazione funzionali alla UMI.

#### ART. 13 GARANZIE A FAVORE DELLA CIVICA AMMINISTRAZIONE – NATURA – ESCUSSIONE - LIBERAZIONE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori dichiarano di accettare senza riserve tutte le condizioni sopra indicate e, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, consegna al Comune di Pisa fidejussioni bancaria (o polizza assicurativa) n. .... rilasciata in data ..... da Banca / Società di Assicurazione ..... Agenzia n..... che prevede espressamente

- la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944 del Codice Civile;
- La rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile;
- l'operatività della garanzia a semplice richiesta scritta del Comune di Pisa, entro 10 giorni dalla richiesta;
- che il foro competente per ogni controversia fra il garante ed il Comune è esclusivamente quello di Pisa.

L'importo garantito dal fideiussore ammonta a €.... pari al costo stimato delle opere di urbanizzazione, desunto dalla perizia approvata dal competente Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa,

maggiorato di una percentuale del 30% (trenta per cento), a garanzia dell'eventuale aumento dei prezzi. Il suddetto importo è soggetto a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT

Tale garanzia complessiva è imputabile per quote in proporzione ai costi indicati sulla tavola \_\_\_\_\_ per ogni singola UMI OO.UU..

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore di cui all'articolo 13, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La fidejussione anzidetta, ad insindacabile giudizio del Responsabile Tecnico-Collaudatore incaricato dal Comune, potrà essere ridotta nella misura massima del 50% in relazione all'attuazione degli adempimenti previsti nella presente convenzione per ogni singola UMI OO.UU. fino al raggiungimento dell'importo dei lavori eseguiti, attestato mediante gli stati di avanzamento lavori o analogo documento.

Lo svincolo parziale resta condizionato al rilascio da parte del Comune di Pisa del nulla osta allo svincolo, attestante il raggiungimento della predetta percentuale di lavori eseguiti.

In caso di ingiustificata ritardata ultimazione dei lavori di urbanizzazione sarà applicata una penale pari ad Euro 100 (cento) per ogni giorno di ritardo, fino al massimo del 10% dell'importo complessivo delle opere.

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

Dopo il collaudo la polizza fideiussoria potrà essere ridotta fino all'20% del valore iniziale e sarà

completamente svincolata al termine del primo anno al momento del collaudo congiunto soggetto attuatore/Comune di cui all'art. 13, dichiarato il perfetto stato di manutenzione delle opere, la cui manutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico del Comune.

#### ART. 14 ONERI REGOLAMENTARI E DI COMUNICAZIONE CONSEGUENTI ALLA VENDITA DI SINGOLI IMMOBILI O DI U.M.I.

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

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

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

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

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

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri 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. 15 ONERI FISCALI E SPESE

Tutte le spese della presente convenzione e del successivo atto di cessione delle aree di cui all'art. 3, afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione comprese le spese di registrazione e quant'altro, sono poste a totale carico dei soggetti attuatori.

#### ART. 16 APPROVAZIONE ESPRESSA

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art. 1341, secondo comma Codice Civile, le pattuizioni e le condizioni contenute negli articoli del presente atto.

#### ART. 17 AUTORITA' GIUDIZIARIA COMPETENTE

La risoluzione delle controversie tra il Comune e i proponenti relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Toscana

#### ART.18 MISCELLANEA FISCALE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione e autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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 Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*)

per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

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

RACCOLTA N.

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E  
SECONDARIA A SCOMPUTO DI ONERI CONCESSORI - PIANO ATTUATIVO DELLA  
SCHEDE NORMA 13.2 e 13.3 CAMPALDO - VIA PIETRASANTINA

REPUBBLICA ITALIANA

**COMPARTO 4**

Il giorno duemila..... in Pisa, nella Casa Comunale

Avanti a me Dott. \_\_\_\_\_, senza l'assistenza di testimoni ai quali i comparenti, d'accordo tra loro e col mio consenso, hanno rinunciato,

SONO PRESENTI

- ... \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Pisa presso la sede comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente della Direzione \_\_\_\_\_ 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. 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.n.28 del 3/4/2003

- il \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, iscritta al n. del R.E.A. presso la C.C.I.A.A.di.. \_\_\_\_\_, numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ e legale rappresentante dell'indicata società, presso la cui sede domicilia per la carica, munito di tutti i poteri per la stipula del presente atto in forza della deliberazione del \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cui verbale, in estratto certificato conforme da me Notaio in data \_\_\_\_\_ rep. n \_\_\_\_\_, che si allega al presente atto sotto la lettera " \_\_\_\_\_", che ne formi parte integrante e sostanziale;

PREMESSO:

- che i soggetti \_\_\_\_\_ sono proprietari dell'area ubicata nel Comune di Pisa, Campaldo, via Pietrasantina, indicata dalla Scheda Normain variante 13.2 – 13.3 del

vigente Regolamento Urbanistico della superficie di circa mq.70.444.2 con capacità edificatoria di SLU complessiva pari a mq 20.847,6;

il complesso immobiliare è rappresentato al catasto dei terreni del Comune di Pisa nel foglio di mappa n.6 particelle n.976, 43, 44, 856, 360, 17, 728, 669 e 977;

- che tale area ha la destinazione urbanistica di cui alla scheda norma in variante 13.2 e 13.3 approvata con delibera di C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ ;

- che i sopraindicati proprietari dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- che il piano attuativo dell'intero comparto approvato con la citata delibera del CC; viste le scadenze perentorie relative alla parte di edilizia pubblica, l'attuale destinazione delle aree ed alla diversa destinazione funzionale prevista, può essere realizzata in numero 5 comparti, ognuno dei quali con le opere di urbanizzazione funzionali necessarie e comunque quota parte del progetto complessivo per € \_\_\_\_\_ approvato dall'ufficio grandi opere del Comune di Pisa;

- che quanto sopra dichiarato con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante 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;

- che i suddetti hanno presentato in data 29.11.2011 prot. n. \_\_\_\_\_ il progetto di piano attuativo per la costruzione di edifici:

a) per uso residenziale una SLU complessiva di mq. 7757.6:

b) per uso residenziale PEEP Mq 3000 di SLU;

c) per edilizia agevolata in affitto permanente Mq 2520;

d) per edilizia sovvenzionata Mq 1200;

b) per uso direzionale-servizi, artigianale commerciale una SLU complessiva di mq. 6370, con il limite massimo della superficie di vendita per il supermercato di mq. 600;

- che il **comparto n. 3** oggetto della presente convenzione rappresentato nella tav. n°P02 del piano attuativo prevede la realizzazione :

a) Mq 1000 di SLU di edilizia a servizi;

- che gli edifici saranno realizzati secondo quanto prevede la scheda norma 13.2-3 in variante e secondo quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione e dagli elaborati di progetto del piano attuativo elencati nella delibera di cui il presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale;

- che gli stessi proprietari e i soggetti attuatori hanno presentato istanza di realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere: 1) reti dei sottoservizi; 2) verde pubblico; 3) parcheggi pubblici; 4) viabilità 5) illuminazione pubblica;

- che gli oneri presunti di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla base del progetto di piano attuativo sopra citato relativamente al comparto 1 ammontano a circa Euro \_\_\_\_\_;

- che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria presentato dai proprietari e dai soggetti attuatori sopra menzionati in data 29.11.2011 prot. n. \_\_\_\_\_, contestualmente al progetto di piano attuativo, su supporto cartaceo e su supporto magnetico-informatico formato cad costituito da n. \_\_\_\_\_ tavole grafiche di progetto, corredato dall'elenco prezzi, computo metrico, relazione tecnica, relazione geologica, dal quale si evince un importo totale di opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferente al comparto 1, da realizzare e cedere ammontante a complessivi Euro \_\_\_\_\_ di cui:

a) opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di circa €\_\_\_\_\_;

b) opere di urbanizzazione secondaria \_\_\_\_\_ per un importo complessivo di €\_\_\_\_\_;

c) \_\_\_\_\_;

d) \_\_\_\_\_

e) \_\_\_\_\_

nonché Euro \_\_\_\_\_ per spese generali;

- Considerato che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono a totale carico fino alla loro completa realizzazione del soggetto attuatore dell'ambito edilizio a regime privato per un importo complessivo pari a circa €\_\_\_\_\_ di cui per opere di urbanizzazione primaria circa €\_\_\_\_\_ a fronte di uno scomputo di oneri di urbanizzazione primaria di circa €\_\_\_\_\_, calcolati in base al piano attuativo e per opere di urbanizzazione secondaria di circa €\_\_\_\_\_ per il verde di quartiere e ulteriori opere di urbanizzazione secondaria per €\_\_\_\_\_ per un totale di €\_\_\_\_\_ da scomputare dai dovuti oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati in base al piano attuativo, di circa €\_\_\_\_\_ ; la differenza di circa €\_\_\_\_\_ dovrà essere versata da parte del soggetto attuatore dell'ambito edilizio a regime privato;

- visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Urbanizzazione Primaria in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_

- visto il parere favorevole e di conformità espresso dalla Direzione Urbanistica e Mobilità del \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ e del \_\_\_\_\_;

- visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Qualità Urbana Verde e Arredo Urbano in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_;

- visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Urbanistica Ufficio Ambiente in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_

- visto il parere favorevole del geologo dott. Marco Redini del \_\_\_\_\_ confermato in data \_\_\_\_\_;

- visto l'art. 127, comma 5, della L.R. 03.01.2005 n. 1.

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

TRA

I Sig..... proprietaria dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio di mappa \_\_\_\_\_ dalle particelle \_\_\_\_\_ di seguito denominati "soggetti attuatori", ed il Comune di Pisa, come sopra rappresentato,

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

### ART. 1 IMPEGNO

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

### ART.2 OBBLIGO E TEMPI DI REALIZZAZIONE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione degli edifici di cui in premessa, si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo del comparto 4 e descritte nel progetto esecutivo presentato dai soggetti attuatori stessi e verificato dalle Direzioni competenti, previo rilascio, da parte del Comune di Pisa, del relativo permesso di costruire a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 17, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380

Le suddette opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro tre anni dalla data del rilascio del singolo Permesso di Costruire e comunque prima del deposito della abitabilità/agibilità degli edifici afferenti l'UMI interessate;

### ART. 3 CESSIONE DELLE OPERE A FAVORE DEL COMUNE DI PISA

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Pisa tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione, viabilità, verde pubblico e parcheggio pubblico oggetto della presente convenzione, così come individuate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "...".

Il Comune di Pisa rende sin d'ora disponibili le eventuali aree già di proprietà comunale ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione previste dal progetto e dal Piano Attuativo nelle more della cessione onerosa delle stesse come da delibera del CC al soggetto attuatore.

Le opere anzidette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura della Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa e a spese del proponente così come specificato al successivo articolo 12.

Tutte le cessioni saranno oggetto di migliori precisazioni all'esito dei dovuti accatastamenti fermo restando il rispetto sostanziale di quanto qui convenuto e prescritto dalla scheda norma

#### ART. 4 ESECUZIONE E CONFORMITA

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al precedente art. 2, 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.

#### ART.5 PROCEDURA SCELTA DAL CONTRAENTE PER L'ESECUZIONE A SCOMPUTO

Le opere di urbanizzazione sono eseguite da un operatore economico individuato dai proponenti con le modalità di seguito descritte.

Il Comune vigilerà sulla correttezza delle procedure di gara adottata dal soggetto attuatore. A tal fine lo stesso si obbliga a inviare, a semplice richiesta dell'Amministrazione, gli atti di gara e a comprovare adeguatamente il rispetto della presente convenzione e della disciplina di affidamento dei contratti pubblici.

Il soggetto attuatore si obbliga ad organizzare la propria struttura in modo tale da garantire la correttezza e la legittimità delle procedure di gara adottate.

Opere di urbanizzazione primaria di importo che, sommato all'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, è inferiore alla soglia comunitaria.

Il soggetto attuatore affida le opere di urbanizzazione mediante procedura negoziata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006, con le seguenti precisazioni:

a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e del relativo regolamento di attuazione;

b) gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;

Nell'invito deve essere espressamente previsto l'esclusione dalla procedura di operatori economici che si trovano in situazione di collegamento e controllo anche sostanziali con i soggetti attuatori;

c) gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;

d) il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);

e) i proponenti scelgono l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

f) a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali compreso il computo metrico e l'elenco prezzi, indicati in premessa e sui quali è stato espresso il parere favorevole della Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa. Fermo restando il valore delle opere da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indicato come sopra, gli eventuali importi derivanti dai risparmi discendenti dalla gara per effetto del ribasso offerto dall'aggiudicatario sulla base d'asta e detratte le spese tecniche (comprensive dei costi amministrativi e procedurali) fino al limite massimo del 7%, sarà a disposizione del Comune di Pisa per interventi coerenti al Piano approvato.

In caso di ribasso d'asta insufficiente a coprire le spese, nulla sarà dovuto da parte dell'Amministrazione Comunale a titolo di rimborso per le suddette spese.

g) Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico.

h) Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicate al Comune in sede di comunicazione dell'inizio dei lavori.

#### ART.6 ESECUZIONE DELL'APPALTO

La stipulazione del contratto d'appalto tra il soggetto attuatore e l'operatore economico, individuato mediante procedura di gara, avviene senza necessità di intervento dell'Amministrazione Comunale, la quale resta estranea ai rapporti economici tra le parti.

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

La corretta esecuzione delle opere verrà verificata altresì mediante collaudo in corso d'opera e definitivo ed anche per singole UMI delle OO.UU. come previsti dall'art. 14 della presente convenzione.

#### ART. 7 MODALITA' DI CONGUAGLIO DEGLI ONERI

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori dovranno versare, al ritiro dei permessi a costruire, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi, nonché il contributo per il costo di costruzione. Le spese tecniche per l'Ufficio Tecnico Comunale, comprensive delle spese di collaudo di cui all'art. 3, pari all'1% (uno per cento) del costo delle opere da realizzare dovranno essere versate prima del ritiro del permesso di costruire delle OO.UU. Sono escluse dalla predetta somma le spese relative ai saggi, prove, misurazioni etc., a carico del proponente.

#### ART. 8 INIZIO LAVORI - COMUNICAZIONI

A seguito del rilascio del permesso di costruire gratuito di cui all'art. 2, il soggetto attuatore dovrà comunicare alla Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, con preavviso di almeno 20 (venti) giorni, l'inizio dei lavori, a mezzo di lettera raccomandata A.R.

In caso di inizio dei lavori senza che sia stata preventivamente inoltrata la comunicazione di cui sopra, si applica una penale pari al 3% dell'importo dei lavori. L'importo della penale potrà essere recuperato dalla fidejussione di cui all'art. 13.

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.

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 parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione.

#### ART. 9 MODALITA' COSTRUTTIVE

Le strade, i marciapiedi, l'illuminazione pubblica, le fognature, il verde pubblico ed i parcheggi pubblici previsti nel progetto di urbanizzazione dovranno essere costruiti a regola d'arte, in modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, anche in cunicolo, il tutto in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente art. 2.

#### ART. 10 MODALITA' ESECUTIVE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano a provvedere, a propria cura e spese, all'allontanamento delle acque reflue e meteoriche a mezzo di fognatura, nonché alla realizzazione dei sottoservizi (acquedotto, gas metano, energia elettrica, telefono, fognature), indicati dall'allegato progetto esecutivo di cui all'art. 2.

## ART. 11 ONERI A SCOMPUTO

L'operazione di scomputo degli oneri avverrà fino alla concorrenza dell'importo ammesso allo scomputo senza emissione di fattura da parte del soggetto attuatore nei confronti del Comune, così come previsto dall'art. 51 della L. 342/2000 e come previsto dall' Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 50/E del 22 aprile 2005 secondo cui le cessioni delle opere di urbanizzazione realizzate a computo degli oneri di urbanizzazione non sono rilevanti ai fini dell'Imposta sul Valore Aggiunto.

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal progetto esecutivo di cui al precedente art.2, anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano altresì a realizzare tutte quelle opere che si rendessero necessarie per risolvere situazioni relative a impianti di qualsiasi genere esistenti nell'area oggetto di intervento.

## ART. 12 COLLAUDO DELLE OPERE

Il collaudo delle opere, in corso d'opera e definitivo ed anche per singole UMI delle OO.UU. così come individuate nella TAV \_\_\_\_\_, sarà redatto sulla scorta della contabilità dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori stessa secondo la normativa vigente in materia di Opere Pubbliche, in particolare artt. da 156 a 186 e 199 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n.554 e successive modifiche e integrazioni.

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

Le opere relative a servizi gestiti da Aziende (gas, energia elettrica, telefono, acqua, fognature) saranno altrettanto soggette a collaudo da parte dei gestori competenti; i relativi collaudi dovranno essere presentati all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'emissione del collaudo definitivo anche per singole

UMI delle OO.UU, così come i collaudi relativi ad ascensori , impianti speciali o ad eventuali strutture da effettuarsi a cura del proponente. Fino al momento della consegna al Comune, a seguito del collaudo definitivo anche per singole UMI delle OO.UU, 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.

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. Relativamente alla illuminazione pubblica, le utenze elettriche, obbligatoriamente intestate al soggetto attuatore, saranno volturate successivamente al rilascio del certificato di collaudo anche per singole UMI delle OO.UU

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 anche per singole UMI delle OO.UU.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde consistente in ( \_\_\_\_\_ ) resta a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa in perpetuo con l'esclusione dei casi in cui il verde sia di corredo a spazi destinati a piazza pubblica o a percorsi pubblici ciclabili così come, di norma, previsto dalle schede che disciplinano la trasformazione urbanistica. Altresì la manutenzione ordinaria e straordinaria dei piani viari, dell'illuminazione e fognature resta a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa per un anno dal collaudo anche per singole UMI delle OO.UU, al termine dell'anno ed a seguito di collaudo congiunto, Convenzionati/Comune, preso atto del perfetto stato di manutenzione delle opere, la loro manutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico del Comune.

In particolare le opere di urbanizzazione funzionali alle singole U.M.I. edilizie, ognuna delle quali dovrà essere dotata di specifica autonomia funzionale e con tutti i servizi allacciati e funzionanti.

A tal proposito è fatto obbligo al soggetto attuatore, e/o suoi aventi causa, di costituire fino dal collaudo

della prima UMI OO.UU. un super condominio tra gli edifici interessati ai fini della citata manutenzione, di definire le relative tabelle millesimali e di nominare un amministratore professionista per la sua amministrazione a norma di Legge. Il Supercondominio dovrà prendere in carico la manutenzione delle opere di urbanizzazione di propria competenza non appena rilasciato il collaudo delle opere anche per singole UMI delle OO.UU.

L'attestazione dell'abitabilità o agibilità relativa agli edifici da realizzare nell'area di trasformazione resta subordinata al rilascio da parte degli enti erogatori di collaudo tecnico-funzionale attestante la conformità delle opere realizzate e dal nullaosta rilasciato da parte della Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, relativi alle opere di urbanizzazione funzionali alla UMI.

#### ART. 13 GARANZIE A FAVORE DELLA CIVICA AMMINISTRAZIONE – NATURA – ESCUSSIONE - LIBERAZIONE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori dichiarano di accettare senza riserve tutte le condizioni sopra indicate e, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, consegna al Comune di Pisa fidejussioni bancaria (o polizza assicurativa) n. .... rilasciata in data ..... da Banca / Società di Assicurazione ..... Agenzia n..... che prevede espressamente

- la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944 del Codice Civile;
- La rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile;
- l'operatività della garanzia a semplice richiesta scritta del Comune di Pisa, entro 10 giorni dalla richiesta;
- che il foro competente per ogni controversia fra il garante ed il Comune è esclusivamente quello di Pisa.

L'importo garantito dal fideiussore ammonta a €.... pari al costo stimato delle opere di urbanizzazione, desunto dalla perizia approvata dal competente Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa,

maggiorato di una percentuale del 30% (trenta per cento), a garanzia dell'eventuale aumento dei prezzi. Il suddetto importo è soggetto a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT

Tale garanzia complessiva è imputabile per quote in proporzione ai costi indicati sulla tavola \_\_\_\_\_ per ogni singola UMI OO.UU..

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore di cui all'articolo 13, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La fidejussione anzidetta, ad insindacabile giudizio del Responsabile Tecnico-Collaudatore incaricato dal Comune, potrà essere ridotta nella misura massima del 50% in relazione all'attuazione degli adempimenti previsti nella presente convenzione per ogni singola UMI OO.UU. fino al raggiungimento dell'importo dei lavori eseguiti, attestato mediante gli stati di avanzamento lavori o analogo documento.

Lo svincolo parziale resta condizionato al rilascio da parte del Comune di Pisa del nulla osta allo svincolo, attestante il raggiungimento della predetta percentuale di lavori eseguiti.

In caso di ingiustificata ritardata ultimazione dei lavori di urbanizzazione sarà applicata una penale pari ad Euro 100 (cento) per ogni giorno di ritardo, fino al massimo del 10% dell'importo complessivo delle opere.

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

Dopo il collaudo la polizza fideiussoria potrà essere ridotta fino all'20% del valore iniziale e sarà

completamente svincolata al termine del primo anno al momento del collaudo congiunto soggetto attuatore/Comune di cui all'art. 13, dichiarato il perfetto stato di manutenzione delle opere, la cui manutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico del Comune.

#### ART. 14 ONERI REGOLAMENTARI E DI COMUNICAZIONE CONSEGUENTI ALLA VENDITA DI SINGOLI IMMOBILI O DI U.M.I.

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

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

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

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

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

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri 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. 15 ONERI FISCALI E SPESE

Tutte le spese della presente convenzione e del successivo atto di cessione delle aree di cui all'art. 3, afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione comprese le spese di registrazione e quant'altro, sono poste a totale carico dei soggetti attuatori.

#### ART. 16 APPROVAZIONE ESPRESSA

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art. 1341, secondo comma Codice Civile, le pattuizioni e le condizioni contenute negli articoli del presente atto.

#### ART. 17 AUTORITA' GIUDIZIARIA COMPETENTE

La risoluzione delle controversie tra il Comune e i proponenti relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Toscana

#### ART.18 MISCELLANEA FISCALE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione e autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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 Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*)

per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

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

RACCOLTA N.

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E  
SECONDARIA A SCOMPUTO DI ONERI CONCESSORI - PIANO ATTUATIVO DELLA  
SCHEDA NORMA 13.2 e 13.3 CAMPALDO - VIA PIETRASANTINA

REPUBBLICA ITALIANA

**COMPARTO 5**

Il giorno duemila..... in Pisa, nella Casa Comunale

Avanti a me Dott. \_\_\_\_\_, senza l'assistenza di testimoni ai quali i comparenti, d'accordo tra loro e col mio consenso, hanno rinunciato,

SONO PRESENTI

- ... \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Pisa presso la sede comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente della Direzione \_\_\_\_\_ 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. 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.n.28 del 3/4/2003

- il \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, iscritta al n. del R.E.A. presso la C.C.I.A.A.di.. \_\_\_\_\_, numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ e legale rappresentante dell'indicata società, presso la cui sede domicilia per la carica, munito di tutti i poteri per la stipula del presente atto in forza della deliberazione del \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cui verbale, in estratto certificato conforme da me Notaio in data \_\_\_\_\_ rep. n \_\_\_\_\_, che si allega al presente atto sotto la lettera " \_\_\_\_\_ ", che ne formi parte integrante e sostanziale;

PREMESSO:

- che i soggetti \_\_\_\_\_ sono proprietari dell'area ubicata nel Comune di Pisa, Campaldo, via Pietrasantina, indicata dalla Scheda Normain variante 13.2 – 13.3 del

vigente Regolamento Urbanistico della superficie di circa mq.70.444.2 con capacità edificatoria di SLU complessiva pari a mq 20.847,6;

il complesso immobiliare è rappresentato al catasto dei terreni del Comune di Pisa nel foglio di mappa n.6 particelle n.976, 43, 44, 856, 360, 17, 728, 669 e 977;

- che tale area ha la destinazione urbanistica di cui alla scheda norma in variante 13.2 e 13.3 approvata con delibera di C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ ;

- che i sopraindicati proprietari dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- che il piano attuativo dell'intero comparto approvato con la citata delibera del CC; viste le scadenze perentorie relative alla parte di edilizia pubblica, l'attuale destinazione delle aree ed alla diversa destinazione funzionale prevista, può essere realizzata in numero 5 comparti, ognuno dei quali con le opere di urbanizzazione funzionali necessarie e comunque quota parte del progetto complessivo per € \_\_\_\_\_ approvato dall'ufficio grandi opere del Comune di Pisa;

- che quanto sopra dichiarato con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante 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;

- che i suddetti hanno presentato in data 29.11.2011 prot. n. \_\_\_\_\_ il progetto di piano attuativo per la costruzione di edifici:

a) per uso residenziale una SLU complessiva di mq. 7757.6:

b) per uso residenziale PEEP Mq 3000 di SLU;

c) per edilizia agevolata in affitto permanente Mq 2520;

d) per edilizia sovvenzionata Mq 1200;

b) per uso direzionale-servizi, artigianale commerciale una SLU complessiva di mq. 6370, con il limite massimo della superficie di vendita per il supermercato di mq. 600;

- che il **comparto n. 5** oggetto della presente convenzione rappresentato nella tav. n°P02 del piano attuativo prevede la realizzazione :

a) Mq 2694 di SLU di edilizia residenziale libera;

b) Mq 3305,9 di SLU di edilizia a servizi;

- che gli edifici saranno realizzati secondo quanto prevede la scheda norma 13.2-3 in variante e secondo quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione e dagli elaborati di progetto del piano attuativo elencati nella delibera di cui il presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale;

- che gli stessi proprietari e i soggetti attuatori hanno presentato istanza di realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere: 1) reti dei sottoservizi; 2) verde pubblico; 3) parcheggi pubblici; 4) viabilità 5) illuminazione pubblica;

- che gli oneri presunti di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla base del progetto di piano attuativo sopra citato relativamente al comparto 1 ammontano a circa Euro \_\_\_\_\_;

- che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria presentato dai proprietari e dai soggetti attuatori sopra menzionati in data 29.11.2011 prot. n. \_\_\_\_\_, contestualmente al progetto di piano attuativo, su supporto cartaceo e su supporto magnetico-informatico formato cad costituito da n. \_\_\_\_\_ tavole grafiche di progetto, corredato dall'elenco prezzi, computo metrico, relazione tecnica, relazione geologica, dal quale si evince un importo totale di opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferente al comparto 1, da realizzare e cedere ammontante a complessivi Euro \_\_\_\_\_ di cui:

a) opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di circa € \_\_\_\_\_;

b) opere di urbanizzazione secondaria \_\_\_\_\_ per un importo complessivo di € \_\_\_\_\_ ;

c) \_\_\_\_\_;

d) \_\_\_\_\_

e) \_\_\_\_\_

nonché Euro \_\_\_\_\_ per spese generali;

- Considerato che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono a totale carico fino alla loro completa realizzazione del soggetto attuatore dell'ambito edilizio a regime privato per un importo complessivo pari a circa €\_\_\_\_\_ di cui per opere di urbanizzazione primaria circa €\_\_\_\_\_ a fronte di uno scomputo di oneri di urbanizzazione primaria di circa €\_\_\_\_\_, calcolati in base al piano attuativo e per opere di urbanizzazione secondaria di circa €\_\_\_\_\_ per il verde di quartiere e ulteriori opere di urbanizzazione secondaria per €\_\_\_\_\_ per un totale di €\_\_\_\_\_ da scomputare dai dovuti oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati in base al piano attuativo, di circa €\_\_\_\_\_ ; la differenza di circa €\_\_\_\_\_ dovrà essere versata da parte del soggetto attuatore dell'ambito edilizio a regime privato;

- visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Urbanizzazione Primaria in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_

- visto il parere favorevole e di conformità espresso dalla Direzione Urbanistica e Mobilità del \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ e del \_\_\_\_\_;

- visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Qualità Urbana Verde e Arredo Urbano in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_;

- visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Urbanistica Ufficio Ambiente in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_

- visto il parere favorevole del geologo dott. Marco Redini del \_\_\_\_\_ confermato in data \_\_\_\_\_;

- visto l'art. 127, comma 5, della L.R. 03.01.2005 n. 1.

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

TRA

I Sig..... proprietaria dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio di mappa \_\_\_\_\_ dalle particelle \_\_\_\_\_ di seguito denominati "soggetti attuatori", ed il Comune di Pisa, come sopra rappresentato,

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

### ART. 1 IMPEGNO

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

### ART.2 OBBLIGO E TEMPI DI REALIZZAZIONE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione degli edifici di cui in premessa, si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo del comparto 5 e descritte nel progetto esecutivo presentato dai soggetti attuatori stessi e verificato dalle Direzioni competenti, previo rilascio, da parte del Comune di Pisa, del relativo permesso di costruire a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 17, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380

In accordo fra i proprietari e/o attuatori, è consentito presentare dei progetti unitari anche per singole UMI, a stralcio rispetto al progetto complessivo delle opere di urbanizzazione, purché rientrante in una logica funzionale complessiva del singolo comparto. Qual'ora i proprietari e/o soggetti attuatori decidano di seguire la procedura precedentemente indicata il permesso a costruire delle opere di urbanizzazione potrà essere richiesto in maniera separato e distinto per singole UMI delle opere di urbanizzazione ; tale permesso di costruire dovrà essere acquisito prima del rilascio dei permessi a costruire degli edifici afferenti le UMI interessate e fermo restando che dovrà essere garantita la piena e totale e autonoma funzionalità delle opere di urbanizzazione funzionali alle singole UMI edilizie.

Le suddette opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro tre anni dalla data del rilascio del

singolo Permesso di Costruire e comunque prima del deposito della abitabilità/agibilità degli edifici afferenti l'UMI interessate;

#### ART. 3 CESSIONE DELLE OPERE A FAVORE DEL COMUNE DI PISA

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Pisa tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione, viabilità, verde pubblico e parcheggio pubblico oggetto della presente convenzione, così come individuate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "....".

Il Comune di Pisa rende sin d'ora disponibili le eventuali aree già di proprietà comunale ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione previste dal progetto e dal Piano Attuativo nelle more della cessione onerosa delle stesse come da delibera del CC al soggetto attuatore.

Le opere anzidette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura della Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa e a spese del proponente così come specificato al successivo articolo 12.

Tutte le cessioni saranno oggetto di migliori precisazioni all'esito dei dovuti accatastamenti fermo restando il rispetto sostanziale di quanto qui convenuto e prescritto dalla scheda norma

#### ART. 4 ESECUZIONE E CONFORMITA

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al precedente art. 2, 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.

#### ART.5 PROCEDURA SCELTA DAL CONTRAENTE PER L'ESECUZIONE A SCOMPUTO

Le opere di urbanizzazione sono eseguite da un operatore economico individuato dai proponenti con le modalità di seguito descritte.

Il Comune vigilerà sulla correttezza delle procedure di gara adottata dal soggetto attuatore. A tal fine lo stesso si obbliga a inviare, a semplice richiesta dell'Amministrazione, gli atti di gara e a comprovare adeguatamente il rispetto della presente convenzione e della disciplina di affidamento dei contratti pubblici.

Il soggetto attuatore si obbliga ad organizzare la propria struttura in modo tale da garantire la correttezza e la legittimità delle procedure di gara adottate.

Opere di urbanizzazione primaria di importo che, sommato all'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, è inferiore alla soglia comunitaria.

Il soggetto attuatore affida le opere di urbanizzazione mediante procedura negoziata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006, con le seguenti precisazioni:

- a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e del relativo regolamento di attuazione;
- b) gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;

Nell'invito deve essere espressamente previsto l'esclusione dalla procedura di operatori economici che si trovano in situazione di collegamento e controllo anche sostanziali con i soggetti attuatori;

- c) gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;
- d) il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);

e) i proponenti scelgono l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

f) a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali compreso il computo metrico e l'elenco prezzi, indicati in premessa e sui quali è stato espresso il parere favorevole della Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa. Fermo restando il valore delle opere da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indicato come sopra, gli eventuali importi derivanti dai risparmi discendenti dalla gara per effetto del ribasso offerto dall'aggiudicatario sulla base d'asta e detratte le spese tecniche (comprehensive dei costi amministrativi e procedurali) fino al limite massimo del 7%, sarà a disposizione del Comune di Pisa per interventi coerenti al Piano approvato.

In caso di ribasso d'asta insufficiente a coprire le spese, nulla sarà dovuto da parte dell'Amministrazione Comunale a titolo di rimborso per le suddette spese.

g) Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico.

h) Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicate al Comune in sede di comunicazione dell'inizio dei lavori.

## ART.6 ESECUZIONE DELL'APPALTO

La stipulazione del contratto d'appalto tra il soggetto attuatore e l'operatore economico, individuato mediante procedura di gara, avviene senza necessità di intervento dell'Amministrazione Comunale, la quale resta estranea ai rapporti economici tra le parti.

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

La corretta esecuzione delle opere verrà verificata altresì mediante collaudo in corso d'opera e definitivo ed anche per singole UMI delle OO.UU. come previsti dall'art. 12 della presente convenzione.

## ART. 7 MODALITA' DI CONGUAGLIO DEGLI ONERI

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori dovranno versare, al ritiro dei permessi a costruire, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi, nonché il contributo per il costo di costruzione. Le spese tecniche per l'Ufficio Tecnico Comunale, comprensive delle spese di collaudo di cui all'art. 3, pari all'1% (uno per cento) del costo delle opere da realizzare dovranno essere versate prima del ritiro del permesso di costruire delle OOUU. Sono escluse dalla predetta somma le spese relative ai saggi, prove, misurazioni etc., a carico del proponente.

## ART. 8 INIZIO LAVORI - COMUNICAZIONI

A seguito del rilascio del permesso di costruire gratuito di cui all'art. 2, il soggetto attuatore dovrà comunicare alla Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, con preavviso di almeno 20 (venti) giorni, l'inizio dei lavori, a mezzo di lettera raccomandata A.R.

In caso di inizio dei lavori senza che sia stata preventivamente inoltrata la comunicazione di cui sopra, si applica una penale pari al 3% dell'importo dei lavori. L'importo della penale potrà essere recuperato dalla fidejussione di cui all'art. 13.

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.

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 parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione.

## ART. 9 MODALITA' COSTRUTTIVE

Le strade, i marciapiedi, l'illuminazione pubblica, le fognature, il verde pubblico ed i parcheggi pubblici previsti nel progetto di urbanizzazione dovranno essere costruiti a regola d'arte, in modo da garantire

agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, anche in cunicolo, il tutto in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente art. 2.

#### ART. 10 MODALITA' ESECUTIVE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano a provvedere, a propria cura e spese, all'allontanamento delle acque reflue e meteoriche a mezzo di fognatura, nonché alla realizzazione dei sottoservizi (acquedotto, gas metano, energia elettrica, telefono, fognature), indicati dall'allegato progetto esecutivo di cui all'art. 2.

#### ART. 11 ONERI A SCOMPUTO

L'operazione di scomputo degli oneri avverrà fino alla concorrenza dell'importo ammesso allo scomputo senza emissione di fattura da parte del soggetto attuatore nei confronti del Comune, così come previsto dall'art. 51 della L. 342/2000 e come previsto dall' Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 50/E del 22 aprile 2005 secondo cui le cessioni delle opere di urbanizzazione realizzate a computo degli oneri di urbanizzazione non sono rilevanti ai fini dell'Imposta sul Valore Aggiunto.

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal progetto esecutivo di cui al precedente art.2, anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori si impegnano altresì a realizzare tutte quelle opere che si rendessero necessarie per risolvere situazioni relative a impianti di qualsiasi genere esistenti nell'area oggetto di intervento.

#### ART. 12 COLLAUDO DELLE OPERE

Il collaudo delle opere, in corso d'opera e definitivo ed anche per singole UMI delle OO.UU. così come

individuata nella TAV \_\_\_\_\_, sarà redatto sulla scorta della contabilità dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori stessa secondo la normativa vigente in materia di Opere Pubbliche, in particolare artt. da 156 a 186 e 199 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n.554 e successive modifiche e integrazioni.

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

Le opere relative a servizi gestiti da Aziende (gas, energia elettrica, telefono, acqua, fognature) saranno altrettanto soggette a collaudo da parte dei gestori competenti; i relativi collaudi dovranno essere presentati all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'emissione del collaudo definitivo anche per singole UMI delle OO.UU, così come i collaudi relativi ad ascensori, impianti speciali o ad eventuali strutture da effettuarsi a cura del proponente. Fino al momento della consegna al Comune, a seguito del collaudo definitivo anche per singole UMI delle OO.UU, 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.

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. Relativamente alla illuminazione pubblica, le utenze elettriche, obbligatoriamente intestate al soggetto attuatore, saranno volturate successivamente al rilascio del certificato di collaudo anche per singole UMI delle OO.UU

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 anche per singole UMI delle OO.UU.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde consistente in ( \_\_\_\_\_ ) resta a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa in perpetuo con l'esclusione dei casi in cui il verde sia di

corredo a spazi destinati a piazza pubblica o a percorsi pubblici ciclabili così come, di norma, previsto dalle schede che disciplinano la trasformazione urbanistica. Altresì la manutenzione ordinaria e straordinaria dei piani viari, dell'illuminazione e fognature resta a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa per un anno dal collaudo anche per singole UMI delle OO.UU, al termine dell'anno ed a seguito di collaudo congiunto, Convenzionati/Comune, preso atto del perfetto stato di manutenzione delle opere, la loro manutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico del Comune.

In particolare le opere di urbanizzazione funzionali alle singole U.M.I. edilizie, ognuna delle quali dovrà essere dotata di specifica autonomia funzionale e con tutti i servizi allacciati e funzionanti.

A tal proposito è fatto obbligo al soggetto attuatore, e/o suoi aventi causa, di costituire fino dal collaudo della prima UMI OO.UU. un super condominio tra gli edifici interessati ai fini della citata manutenzione, di definire le relative tabelle millesimali e di nominare un amministratore professionista per la sua amministrazione a norma di Legge. Il Supercondominio dovrà prendere in carico la manutenzione delle opere di urbanizzazione di propria competenza non appena rilasciato il collaudo delle opere anche per singole UMI delle OO.UU.

L'attestazione dell'abitabilità o agibilità relativa agli edifici da realizzare nell'area di trasformazione resta subordinata al rilascio da parte degli enti erogatori di collaudo tecnico-funzionale attestante la conformità delle opere realizzate e dal nullaosta rilasciato da parte della Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, relativi alle opere di urbanizzazione funzionali alle singole UMI.

#### ART. 13 GARANZIE A FAVORE DELLA CIVICA AMMINISTRAZIONE – NATURA – ESCUSSIONE - LIBERAZIONE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori dichiarano di accettare senza riserve tutte le condizioni sopra indicate e, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, consegna al Comune di Pisa fidejussioni bancaria (o polizza assicurativa) n. .... rilasciata in data ..... da Banca / Società di Assicurazione ..... Agenzia n..... che prevede espressamente

- la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944 del Codice Civile;
- La rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile;
- l'operatività della garanzia a semplice richiesta scritta del Comune di Pisa, entro 10 giorni dalla richiesta;
- che il foro competente per ogni controversia fra il garante ed il Comune è esclusivamente quello di Pisa.

L'importo garantito dal fideiussore ammonta a €.... pari al costo stimato delle opere di urbanizzazione, desunto dalla perizia approvata dal competente Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, maggiorato di una percentuale del 30% (trenta per cento), a garanzia dell'eventuale aumento dei prezzi. Il suddetto importo è soggetto a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT

Tale garanzia complessiva è imputabile per quote in proporzione ai costi indicati sulla tavola \_\_\_\_\_ per ogni singola UMI OO.UU..

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore di cui all'articolo 13, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La fidejussione anzidetta, ad insindacabile giudizio del Responsabile Tecnico-Collaudatore incaricato dal Comune, potrà essere ridotta nella misura massima del 50% in relazione all'attuazione degli adempimenti previsti nella presente convenzione per ogni singola UMI OO.UU. fino al raggiungimento dell'importo dei lavori eseguiti, attestato mediante gli stati di avanzamento lavori o analogo documento.

Lo svincolo parziale resta condizionato al rilascio da parte del Comune di Pisa del nulla osta allo svincolo, attestante il raggiungimento della predetta percentuale di lavori eseguiti.

In caso di ingiustificata ritardata ultimazione dei lavori di urbanizzazione sarà applicata una penale pari ad Euro 100 (cento) per ogni giorno di ritardo, fino al massimo del 10% dell'importo complessivo delle

opere.

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

Dopo il collaudo la polizza fideiussoria potrà essere ridotta fino all'20% del valore iniziale e sarà completamente svincolata al termine del primo anno al momento del collaudo congiunto soggetto attuatore/Comune di cui all'art. 13, dichiarato il perfetto stato di manutenzione delle opere, la cui manutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico del Comune.

#### ART. 14 ONERI REGOLAMENTARI E DI COMUNICAZIONE CONSEGUENTI ALLA VENDITA DI SINGOLI IMMOBILI O DI U.M.I.

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

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

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

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

dell'articolo 1341 del Codice Civile.

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

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri 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. 15 ONERI FISCALI E SPESE

Tutte le spese della presente convenzione e del successivo atto di cessione delle aree di cui all'art. 3, afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione comprese le spese di registrazione e quant'altro, sono poste a totale carico dei soggetti attuatori.

#### ART. 16 APPROVAZIONE ESPRESSA

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art. 1341, secondo comma Codice Civile, le pattuizioni e le condizioni contenute negli articoli del presente atto.

#### ART. 17 AUTORITA' GIUDIZIARIA COMPETENTE

La risoluzione delle controversie tra il Comune e i proponenti relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Toscana

#### ART.18 MISCELLANEA FISCALE

I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione e autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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 Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

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