

v. Pietrasanta



Avv. Nicola Mancioffi
NOTAIO

Repertorio n. 41341

Raccolta n. 23477

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

COMPARTO 1

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici, il giorno venticinque del mese di settembre

Registrato a Pisa:
il 03/10/2013
n. 5560
Serie 11

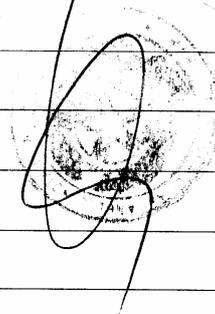
25 - IX - 2013

in Pisa, Vicolo del Moro n.2, in una sala della Casa Comunale.

Avanti a me Dottor Nicola Mancioffi, Notaio in Navacchio, iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Pisa,

sono presenti i signori:

1) Arch. Franchini Dario, nato a La Spezia il 24 luglio 1955 e domiciliato per la carica in Pisa presso la casa Comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente della Direzione Urbanistica, Edilizia Privata, SUAP e mobilità del COMUNE DI PISA con sede in Pisa (PI), Piazza XX settembre, Codice Fiscale 00341620508, per il quale agisce e si impegna in virtù dei poteri allo stesso conferiti dall'art. 107, 3° comma del D.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e dall'art. 7 del Regolamento Comunale dei Contratti approvato con Delibera C.C. n.28 del 3 aprile 2003, ed in esecuzione della Delibera Consiliare n. 40/2012;



	2) BALDACCI MASSIMO, nato a Pisa (PI) il 16 agosto 1947 e re-
	sidente in Pisa (PI), Lungarno Gambacorti n. 42 (Codice fisca-
	le BLD MSM 47M16 G702C), il quale dichiara di essere coniugato
	e di trovarsi in regime di separazione dei beni;
	3) CASTIGLIONI ELENA, nata a Tradate (VA) il 27 luglio 1957 e
	residente in Tradate (VA) Via Col di Lana n. 25 (Codice Fisca-
	le CST LNE 57L67 L319D), la quale dichiara di essere di stato
	libero;
	4) PIERI MARTA, nata a Tradate (VA) il 20 maggio 1993 e resi-
	dente in Tradate (VA), Via Col di Lana n. 25 (Codice Fiscale
	PRI MRT 93E60 L319C), la quale dichiara di essere di stato li-
	bero;
	5) PIERI PAOLO, nato a Varese (VA) il 23 gennaio 1962 e resi-
	dente in Tradate (VA), Via Col di Lana n. 25 (Codice fiscale
	PRI PLA 62A23 L682U), il quale dichiara di essere coniugato e
	di trovarsi in regime di separazione dei beni;
	6) PIERI TOMMASO, nato a Tradate (VA) il 24 marzo 1990 e resi-
	dente in Tradate (VA), Via Col di Lana n. 25 (Codice Fiscale
	PRI TMS 90C24 L319P), il quale dichiara di essere di stato li-
	bero;
	7) ORSI FRANCESCO, nato a Barga (LU) il 24 dicembre 1962 e re-
	sidente in Barga (LU), Viale Cesare Biondi n. 13, (Codice Fi-
	scale RSO FNC 62T24 A657N), il quale dichiara di essere di
	stato libero e di intervenire al presente atto, oltre che in
	proprio, anche in nome e per conto della signora:

SERAFINI ANNA MARIA, nata a Barga (LU) 24 giugno 1920 e residente in Barga (LU), Viale Cesare Biondi n. 13, vedova, (Codice Fiscale SRF NMR 20H64 A657I, giusta procura generale ai rogiti del Notaio Costanza Ancillotti di Lucca in data 4 aprile 2013 repertorio n. 17620/4614 registrato a Lucca il 6 aprile 2013 al n. 2553, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";

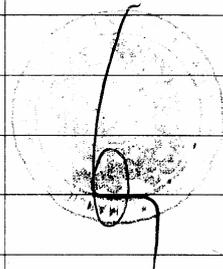
8) Landucci Remo, nato a San Giuliano Terme (PI) il 5 dicembre 1950 e domiciliato per la carica come appresso, il quale interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione nonché membro del Comitato Esecutivo della:

SOCIETA' COOPERATIVA COOPER 2000 con sede in Pisa (PI), Piazza Chiara Gambacorti n. 20, con numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese - Ufficio di Pisa e Codice Fiscale 00438450504, giusta delibera del Consiglio di Amministrazione in data 18 marzo 2013.

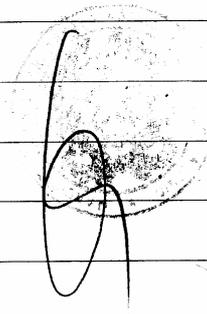
Detti comparenti, della identità personale dei quali io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO:

- che il signor Baldacci Massimo ed i signori Castiglioni Elena, Pieri Marta, Pieri Paolo, Pieri Tommaso, Orsi Francesco, Serafini Anna Maria sono proprietari in quota parte dell'area ubicata nel Comune di Pisa, Campaldo, via Pietrasantina, in-



	dicata dalla Scheda Norma in variante 13.2 - 13.3 del vigente
	Regolamento Urbanistico della superficie di circa mq.70.440
	(settantamila quattrocentoquaranta) con capacità edificatoria
	di SLU complessiva pari a mq. 20.377,50 (ventimilatrecentoset-
	tantasette virgola cinquanta) e più precisamente dell'area co-
	stituyente il comparto 1 come identificato nella tavola grafica
	n.P02 allegata al Piano Attuativo approvato in conformità alla
	scheda norma suddetta;
	- che il complesso immobiliare in oggetto, COMPARTO 1, è at-
	tualmente rappresentato al catasto dei terreni del Comune di
	Pisa nel foglio di mappa n.6 dalle particelle n.ri:
	- 1111 per porzione - 1112 - 1113 - 1114 - 1072- 1073 - 1074 -
	1075 - 1076 - 1081 di proprietà dei signori Castiglioni Ele-
	na, Pieri Marta, Pieri Paolo, Pieri Tommaso, Orsi Francesco e
	Serafini Anna Maria, loro pervenuto come segue:
	- ai signori Castiglioni Elena, Pieri Marta e Pieri Tommaso:
	per successione dal signor Pieri Stefano (denuncia di succes-
	sione n.697 vol.2008 Ufficio Registro di Varese);
	- al signor Pieri Paolo: per la quota indivisa di 4/42 del-
	l'intero per successione dal signor Pieri Carlo (Denuncia di
	successione n. 1152 vol.2002 - Ufficio del Registro di Varese
	e successiva denuncia integrativa n. 406 volume 2007 Ufficio
	del registro di Varese); per la quota indivisa di 8/42 del-
	l'intero per successione dalla signora Pieri Ester (denuncia
	di successione n. 96 volume 279 - Ufficio del Registro di Ca-

	stelnuovo Garfagnana);	
	- alla signora Serafini Anna Maria per sentenza emessa dal Pretore di Lucca in data 16 giugno 1987, registrata a Lucca il 30 luglio 1987 al n. 2200;	
	- al signor Orsi Francesco: per la quota indivisa di 9/42 dell'intero per successione testamentaria dalla signora Serafini Franca (denuncia di successione n. 297 volume 9990 Ufficio del registro di Castelnuovo Garfagnana) testamento pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Costanza Ancillotti di Lucca in data 27 marzo 2013 repertorio n.17609/4603 registrato a Lucca il 2 aprile 2013 al n.2412;	
	e dalle particelle nri:	
	- 1115 - 1116 - 1117 - 1087 - 1088 - 1089- 1090 - 1091 - 1066	
	- 1064 di proprietà del signor Baldacci Massimo pervenutogli con atto ai rogiti Notaio Francesco Gambini di Pisa in data 21 dicembre 1988 repertorio n 25176;	
	- che la Società Cooperativa Cooper 2000 interviene al presente atto in quattro parte promittente l'acquisto dei terreni adibiti a P.E.E.P.;	
	- che tale area ha la destinazione urbanistica di cui al Piano Attuativo approvato con delibera C.C. n.40/2012, redatto in conformità alla scheda norma in variante 13.2 e 13.3;	
	- 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 deri-	

	vanti dalla presente convenzione;
	- che il piano attuativo approvato con delibera n. 40 del 13
	settembre 2012; viste la scadenze perentorie relative alla
	parte di edilizia pubblica, l'attuale destinazione delle aree
	e le diverse destinazioni funzionali attivabili, può essere
	realizzato in numero 6 (sei) comparti secondo quanto previsto
	dalla Delibera di G.C. n.60/2013, ognuno dei quali con le ope-
	re di urbanizzazione funzionali necessarie, di cui al Comparto
	n.1, in oggetto per opere di urbanizzazione primaria e secon-
	daria ammontanti complessivamente ad Euro 1.226.642,76 (un mi-
	lione duecentoventiseimila seicentoquarantadue virgola settan-
	tasei)
	- che quanto sopra dichiarato con la sottoscrizione della con-
	venzione 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 il Piano Attuativo approvato prevede le seguenti
	destinazioni:
	a) per uso residenziale una SLU complessiva di Mq. 7.757,6
	(settemila settecentocinquantasette virgola sei);
	b) per uso residenziale PEEP Mq. 3.000 (tremila) di SLU;
	c) per edilizia residenziale a canone sostenibile Mq. 1.200
	(milleduecento);
	d) per edilizia sovvenzionata Mq. 1.800 (milleottocento);
	e) per opere pubbliche Mq. 250 (duecentocinquanta) ludoteca;

	f) per uso direzionale-servizi, artigianale commerciale una	
	SLU complessiva di mq. 6.370, con il limite massimo della su-	
	perficie di vendita per il supermercato di mq. 600 (seicento);	
	- che il comparto n. 1 oggetto della presente convenzione rap-	
	presentato nella tav. n. P02 del Piano Attuativo prevede la	
	realizzazione di:	
	a) Mq. 2.797,2 (duemilasettecentonovantasette virgola due) di	
	SLU di edilizia residenziale libera;	
	b) Mq. 3.000 (tremila) di SLU di edilizia residenziale PEEP;	
	c) Mq. 1.800 (milleottocento) di edilizia sovvenzionata;	
	d) Mq. 1.200 (milleduecento) con destinazione residenziale	
	vincolata ad affitto a canone sostenibile ;	
	e) Mq. 250 (duecentocinquanta) per opere pubbliche ludoteca;	
	- che gli edifici saranno realizzati secondo quanto stabilito	
	dalle norme tecniche di attuazione e dagli elaborati di pro-	
	getto del piano attuativo approvato con delibera di C.C.	
	n.40/2012;	
	- che la Cooper 2000, soggetto attuatore 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 conven-	
	zione;	
	- che gli stessi proprietari e i soggetti attuatori hanno pre-	
	sentato istanza di realizzazione, a scomputo degli oneri di	
	urbanizzazione, delle seguenti opere: 1) reti dei sottoservi-	

	zi; 2) verde pubblico; 3) parcheggi pubblici; 4) viabilità 5)
	illuminazione pubblica, ed opere complementari;
	- 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
	1.572.146,55 (un milione cinquecentosettantaduemila centoquarantasei virgola cinquantacinque) comprensivi della quota di
	Euro 162.000,00 (centosessantaduemila virgola zero zero) messi
	a disposizione da APES spa ;
	- che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria presentato dai proprietari e dai soggetti
	attuatori in data 30 novembre 2011 prot. Direzione Urbanistica n.47271 contestualmente alla proposta di piano attuativo, e
	successivamente integrato, così come valutato in sede di conferenza di servizi in data 31 luglio 2013, risulta costituito
	da relazione tecnica descrittiva, computo metrico, elenco
	prezzi e 23 (ventitré) tavole grafiche;
	- che da progetto di cui sopra si evince un importo totale di
	opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferente al
	comparto 1, da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale
	ammontante a complessivi Euro 1.226.642,76 (un milione duecentoventiseimila seicentoquarantadue virgola settantasei) di
	cui:
	Euro 1.116.824,62 (un milione centosedicimila ottocentoventiquattro virgola sessantadue) di opere di urbanizzazione prima-

ria ed Euro 109.818,14 (centonovemilaottocentodiciotto virgola quattordici) di opere di urbanizzazione secondaria, oltre ad Euro 12.266,42 (dodicimiladuecentosessantasei virgola quarantadue) per spese tecniche uffici comunali;

- 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, previsto dal 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 Euro 557.910,00 (cinquecentocinquantesette mila novecentodieci virgola zero zero) (art.122 L.R. 1/05 e art. 6 dello schema di convenzione Peep approvato con delibera di C.C. n.23 del 29 aprile 2004 e allegato alla delibera di adozione del piano attuativo);

- che sulla base degli interventi proposti dalla società APES spa e previsti nella delibera n. 40/2012 di approvazione del Piano attuativo, la stessa contribuirà alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, connesse all'intervento di edilizia sovvenzionata con Euro 162.000,00 (centosessantaduemila virgola zero zero) e per l'intervento di edilizia agevolata

	con Euro 223.164,00 (duecentoventitremila centosessantaquattro
	virgola zero zero);
	- considerato che le opere di urbanizzazione primaria e secon-
	daria, esclusa la quota parte afferente l'intervento Peep per
	un importo di Euro 557.910,00 (cinquecentocinquantesette
	milioni novecentodieci virgola zero zero), intervento di edilizia age-
	volata per Euro 223.164,00 (duecentoventitremila centosessan-
	taquattro virgola zero zero) e l'intervento di edilizia sov-
	venzionata per Euro 162.000,00 (centosessantaduemila virgola
	zero zero); sono a totale carico fino alla loro completa rea-
	lizzazione dei soggetti attuatori delle UMI
	1.3,1.4,1.5,1.11,1.12 previste dal Piano Attuativo in oggetto
	per un importo complessivo pari a Euro 283.568,96 (duecentoot-
	tantatremila cinquecentosessantotto virgola novantasei) di cui
	Euro 248.650,66 (duecentoquarantottomila seicentocinquanta
	virgola sessantasei) per opere di urbanizzazione primaria ed
	Euro 34.918,30 (trentaquattromila novecentodiciotto virgola
	trenta) per opere di urbanizzazione secondaria;
	- che le opere di urbanizzazione oggetto del presente atto so-
	no unicamente quelle inerenti al 1° comparto; ne consegue che
	ogni adempimento di obbligo o impegno verso il Comune, come
	pure nei confronti di ogni terzo, relativo e/o connesso e/o
	pertinente all'esecuzione/attuazione delle analoghe convenzio-
	ni urbanistiche aventi per oggetto altri comparti non può onerare, né riflettere né in qualsiasi modo coinvolgere diritti

e/o interessi dei proprietari che partecipano alla convenzione
relativa al 1° comparto;

- che la società Cooper 2000, pur intervenendo al presente atto in quanto parte promittente l'acquisto dei terreni adibiti a PEEP, essendo soggetto attuatore, dovrà assumersi tutti gli obblighi previsti a proprio carico dalla convenzione;
- che in particolare i proprietari delle aree dovranno essere espressamente liberati, manlevati e estromessi dagli obblighi inerenti la convenzione PEEP la quale deve impegnare unicamente la Società Cooper 2000 o altro soggetto che acquisterà i terreni oggetto di quella destinazione edificatoria;

né consegue che nessun onere relativo alle opere inerenti a detta convenzione PEEP può ricadere a carico dei proprietari;

- considerato che in base a quanto sopra detto e tenuto conto delle percentuali di ripartizione degli scomputi proposta unitamente al progetti di realizzazione delle opere di urbanizzazione, gli importi massimi scomputabili competenti le UMI 1.3, 1.4, 1.5, 1.11, 1.12, sono rispettivamente Euro 24.510,02 (ventiquattromilacinquecentodieci virgola zero due), Euro 33.121,65 (trentaremilacentoventuno virgola sessantacinque) Euro 45.707,88 (quarantacinquemilasettecentosette virgola ottantotto), Euro 45.037,73 (quarantacinquemilatrentasette virgola settantatre) ed Euro 50.193,12 (cinquantamilacentonovantatre virgola dodici), per un totale complessivo degli importi di cui al punto precedente pari ad Euro 1.141.644,40

	(unmilione cento quarantunomilaseicento quarantaquattro virgola
	quaranta);
	- visto l'esito favorevole della Conferenza di Servizi del 31
	Luglio 2013;
	- visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Urbaniz-
	zazione Primaria in data 31 luglio 2013 prot. n. 38287;
	- 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 Signori Castiglioni Elena, Pieri Marta, Pieri Paolo, Pieri
	Tommaso, Orsi Francesco, Serafini Anna Maria, quest'ultima co-
	me in atto rappresentata, Baldacci Massimo e la Cooper 2000
	in persona del legale rappresentante signor Landucci Remo,
	di seguito denominati "soggetti attuatori", ed il Comune di
	Pisa, come sopra rappresentato,
	SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE
	ART. 1 IMPEGNO
	I soggetti attuatori si impegnano, nei limiti delle rispettive
	posizioni contrattuali e senza vincoli di solidarietà, ad as-
	sumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il
	presente atto è da considerarsi vincolante fino al loro com-
	pleto assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o
	certificativi da parte del Comune ai sensi della presente con-
	venzione.

Resta convenuto che i singoli attuatori non risponderanno per gli inadempimenti riferibili o imputabili ad altri sottoscrittori o loro aventi causa.

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 soggetti attuatori si obbligano, senza vincolo di solidarietà, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione degli edifici di cui in premessa, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo con riferimento al Comparto 1 di cui al progetto esecutivo citato in premessa, 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 primo Permesso di Costruire del comparto e comunque prima del deposito della abitabilità/agibilità degli edifici afferenti l'UMI interessate;

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

Il signor Baldacci Massimo, come in premessa indicato, si im-

pegna a cedere gratuitamente al comune di Pisa le aree interessate dalle opere di interesse pubblico, attualmente censite al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio 6 dalle particelle n.ri: 1064 e 1066 che nel Piano Attuativo risultano individuate nel comparto 1 UMI n. 1.1 e 1.2 - 1.6.

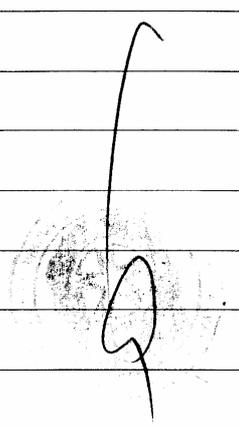
Dette aree saranno utilizzate dal comune di Pisa per la realizzazione degli edifici di interesse pubblico da destinare ad edilizia sovvenzionata e agevolata. La cessione delle aree di cui al presente articolo dovrà avvenire entro 30 (trenta) gg dalla stipula della presente convenzione.

ART. 4 CESSIONE DELLE OPERE A FAVORE DEL COMUNE DI PISA

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 con colorazione azzurra e verde nella planimetria grafica U17/individuazione aree di cessione allegata al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e protocollata all'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Pisa in data 23 luglio 2013.

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

Le opere anzidette saranno soggette a collaudi in corso

d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura della	
Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa e a spese	
del proponente così come specificato al successivo articolo	
13.	
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. 5 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 elabo-	
rati di progetto.	
ART.6 PROCEDURA SCELTA DAL CONTRAENTE PER L'ESECUZIONE A SCOM-	
PUTO	
Le opere urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di	
trasformazione urbanistica del territorio di importo inferiore	
alla soglia comunitaria sono eseguite a cura del titolare del	
relativo permesso di costruire anche tramite suoi appaltatori.	
Le opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite da un o-	
peratore economico individuato dai soggetti attuatori con le	
modalità di seguito descritte.	
Il Comune vigilerà sulla correttezza delle procedure di gara	
adottata dai soggetti attuatori. A tal fine gli stessi si ob-	

bligano 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.

I soggetti attuatori si obbligano a nominare un soggetto idoneo per competenza e struttura ad organizzare e garantire la correttezza e la legittimità delle procedure di gara adottate.

Il soggetto attuatore affida le opere di urbanizzazione secondaria 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 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 ti-

	tolo 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.7 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, rispettando il Piano di Sicurezza.	
	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. 13 della presente convenzione.	
	ART. 8 MODALITA' DI CONGUAGLIO DEGLI ONERI	
	I soggetti attuatori delle UMI 1.3, 1.4, 1.5, 1.11, 1.12 dovranno versare, al ritiro dei permessi a costruire, gli oneri	

di urbanizzazione primaria e secondaria eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi, nonchè 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 da parte dei tutti i soggetti attuatori, prima del ritiro del permesso di costruire delle OOUU. Sono escluse dalla predetta somma le spese relative ai saggi, prove, misurazioni etc ., a carico dei soggetti attuatori.

ART. 9 INIZIO LAVORI - COMUNICAZIONI

A seguito del rilascio del permesso di costruire a titolo 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. o posta elettronica certificata.

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. 14 .

Nella medesima comunicazione dovrà essere inoltre comunicato il nome del Direttore dei Lavori, quello del Responsabile Tecnico di cantiere, nonchè 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. 10 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. 11 MODALITA' ESECUTIVE	
	I soggetti attuatori si impegnano a provvedere, a propria cura	
	e spese, all'allontanamento delle acque reflue e meteoriche a	
	mezzo di fognatura, nonchè alla realizzazione dei sottoservizi	
	(acquedotto, gas metano, energia elettrica, telefono, fognature),	
	indicati dall'allegato progetto esecutivo di cui all'art.	
	2.	
	ART. 12 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 Co-	

	<p>mune, così come previsto dall'art. 51 della L. 342/2000 e come</p>	
	<p>previsto dall' Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n.</p>	
	<p>50/E del 22 aprile 2005 secondo cui le cessioni delle opere di</p>	
	<p>urbanizzazione realizzate a computo degli oneri di urbanizza-</p>	
	<p>zione non sono rilevanti ai fini dell'Imposta sul Valore Ag-</p>	
	<p>giunto.</p>	
	<p>I soggetti attuatori si impegnano a realizzare comunque tutte</p>	
	<p>le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal</p>	
	<p>progetto esecutivo di cui al precedente art.2, anche nel caso</p>	
	<p>in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare</p>	
	<p>degli oneri di urbanizzazione dovuti.</p>	
	<p>I soggetti attuatori si impegnano, per la quota stabilita a</p>	
	<p>proprio carico e senza vincolo di solidarietà, altresì a rea-</p>	
	<p>lizzare tutte quelle opere che si rendessero necessarie per</p>	
	<p>risolvere situazioni relative a impianti di qualsiasi genere</p>	
	<p>esistenti nell'area oggetto di intervento.</p>	
	<p>ART. 13 COLLAUDO DELLE OPERE</p>	
	<p>Il collaudo delle opere, in corso d'opera e definitivo ed an-</p>	
	<p>che per singole UMI delle OO.UU. sarà redatto sulla scorta</p>	
	<p>della contabilità dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori</p>	
	<p>stessa secondo la normativa vigente in materia di Opere Pub-</p>	
	<p>bliche, in particolare artt. da 156 a 186 e 199 del D.P.R. 21</p>	
	<p>dicembre 1999, n.554 e successive modifiche e integrazioni.</p>	
	<p>Entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione, con</p>	
	<p>lettera raccomandata, o posta elettronica certificata</p>	

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.

I soggetti attuatori si impegnano, 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 ai soggetti attuatori, saranno volturate successivamente al rilascio del

certificato di collaudo anche per singole UMI delle OO.UU.

Antecedentemente alla cessione al Comune delle aree e l'assenso al passaggio di autolinee di trasporto pubblico, è necessario un precollaudo positivo dal Comune stesso.

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 resta a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa in perpetuo, ferma restando l'esclusione di ogni vincolo di solidarietà.

Altresì la manutenzione ordinaria e straordinaria dei piani viari, dell'illuminazione e fognature resta a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa per tre anni dal collaudo anche per singole UMI delle OO.UU, al termine dei tre anni ed a seguito di collaudo congiunto, Convenzionati/Comune, preso atto del perfetto stato di manutenzione delle opere, tenuto conto dell'uso ordinario nel frattempo verificatosi, la loro manutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico del Comune.

A tal proposito è fatto obbligo al soggetto attuatore, e/o suoi aventi causa, di costituire fino dal collaudo della prima UMI delle OO.UU. un super condominio tra gli edifici interessati ai fini della citata manutenzione, di definire le relati-

	ve tabelle millesimali e di nominare un amministratore profes-
	sionista per la sua amministrazione a norma di Legge. Il Su-
	percondominio dovrà prendere in carico la manutenzione delle
	opere di urbanizzazione di propria competenza non appena rila-
	sciato il collaudo delle opere anche per singole UMI delle O-
	O.UU.
	L'attestazione dell'abitabilità o agibilità relativa agli edi-
	fici da realizzare nell'ambito del Comparto 1 del Piano At-
	tuativo resta subordinata al rilascio del certificato di col-
	laudo delle opere di urbanizzazione funzionali al lotto o alle
	UMI relative, nonché alla stipula dell'atto di cessione di cui
	sopra.
	ART. 14 GARANZIE A FAVORE DELLA CIVICA AMMINISTRAZIONE - NATU-
	RA - ESCUSSIONE - LIBERAZIONE
	I soggetti attuatori dichiarano di accettare senza riserve
	tutte le condizioni sopra indicate e, a garanzia del completo
	e puntuale adempimento degli obblighi assunti, consegneranno
	al Comune di Pisa, prima del ritiro del P.a.C. delle opere di
	urbanizzazioni ed ognuno per la propria quota parte, stante
	l'esclusione del vincolo di solidarietà, come specificato nel-
	la tabella successiva, fideiussioni bancarie o assicurative
	che prevedano espressamente:
	- la rinuncia alla preventiva escussione del debitore princi-
	pale, 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 complessivo delle fidejussioni ammonterà	
	ad Euro 1.594.635,85 (un milione cinquecentonovantaquattromi-	
	la seicentotrentacinque virgola ottantacinque) 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 dovrà essere soggetto a rivalutazione annuale	
	secondo gli indici ISTAT.	
	Tale garanzia complessiva tenuto conto delle percentuali de-	
	gli scomputi proposta unitamente al progetto delle opere di	
	urbanizzazione, può essere suddivisa per ogni singola UMI O-	
	O.UU.. secondo il seguente schema:	
	UMI - destinazioni - Particelle foglio 6 - Importo polizze:	
	UMI 1,1 - Edilizia sovvenzionata - 1066 - Euro 210.600,00;	
	UMI 1,2 - loc. agevolata - 1066 - Euro 290.113,20;	
	UMI 1,6 - ludoteca - 1064 - Euro 0,00;	
	UMI 1,3 - residenziale - 1090 - Euro 46.479,18;	
	UMI 1,4 residenziale - 1091 - Euro 62.809,71;	
	UMI 1,5 residenziale - 1088 - Euro 86.677,40;	

UMI 1,7	PEEP	- 1087 -	Euro	103.473,71;
UMI 1,8	PEEP	- 1075 -	Euro	155.210,56;
UMI 1,9	PEEP	- 1073-1081	Euro	155.210,56;
UMI 1,10	PEEP	- 1072	Euro	311.388,17;
UMI 1,11	residenziale	- 1076	Euro	81.666,28;
UMI 1,12	residenziale	- 1074	Euro	91.007,08;
TOTALE			Euro	1.594.635,85;

Le polizze di cui alle UMI 1.1 e UMI 1.2 a carico di APES spa potranno non essere presentate in quanto azienda strumentale per l'attuazione di interventi di housing sociale di proprietà pubblica.

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 delle 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 raggiungimen-	
	to 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 cau-	
	sa di ritardi sia superato il massimo della penale di cui al	
	periodo precedente, o comunque il soggetto attuatore non prov-	
	veda al completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti	
	nei termini di cui alla presente convenzione, o le opere ri-	
	sultino 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 fide-	
	jussioni predette introitandone la quota necessaria alla ese-	
	cuzione d'ufficio delle opere non completate, salvo comunque	
	ogni ulteriore risarcimento del danno.	
	Dopo il collaudo e successivamente alla cessione al Comune	
	delle aree previste nella presente convenzione, la polizza fi-	
	deiussoria potrà essere ridotta fino all'20% del valore ini-	
	ziale e sarà completamente svincolata al termine del terzo	
	anno al momento del collaudo congiunto soggetto attuato-	
	re/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. 15 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 specificamente 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 rife-	
	riti, il soggetto attuatore ed i suoi successori od aventi	
	causa restano responsabili verso il Comune senza vincolo di	
	solidarietà di tutti gli obblighi non trasferiti agli acqui-	
	renti degli immobili.	
	In caso di cessione di immobili la parte cedente viene libera-	
	ta, proporzionalmente al venduto, di tutti gli obblighi assun-	
	ti subentrando nella posizione giuridica di quest'ultima, an-	
	che ai fini delle responsabilità e degli obblighi, il soggetto	
	acquirente.	
	ART. 16 TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI	
	Ai fini del pieno rispetto della normativa vigente in materia	
	di tracciabilità dei flussi finanziari i soggetti attuatori,	
	titolari del permesso di costruire, si obbligano ad ottempera-	
	re e dare puntuale adempimento a quanto previsto dalla legge	
	n. 136/2010 e ss.mm.ii. e ad ogni ulteriore incombenza in ma-	
	teria.	
	I soggetti attuatori, titolari del permesso di costruire, si	
	obbligano altresì negli atti per l'affidamento e l'esecuzione	
	dei lavori all'operatore economico di cui all'art. 5 della	
	presente convenzione ad inserire clausole ed impegni finaliz-	
	zati al rispetto di quanto previsto dalla legge n. 136/2010 e	
	ss.mm.ii. e di ogni ulteriore incombenza in materia e di cui	

		l'operatore dichiara di conoscere ed accettare, impegnandosi
		ad adempiere a tutte le prescrizioni contenute.
		ART. 17 ONERI FISCALI E SPESE
		Tutte le spese della presente convenzione e del successivo at-
		to di cessione delle aree di cui all'art. 4, afferenti la re-
		dazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione com-
		prese 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 dichia-
		rano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art.
		1341, secondo comma Codice Civile, le pattuizioni e le condi-
		zioni 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 giuri-
		sdizione del Tribunale Amministrativo per la Toscana
		ART.20 MISCELLANEA FISCALE
		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.

Io Notaio,

richiesto, ho ricevuto il presente atto che io stesso ho letto ai comparenti, i quali da me interpellati, lo approvano e con me lo sottoscrivono essendo le ore dodici.

Scritto parte a macchina da persona di mia fiducia ed in piccola parte di mia mano, occupa pagine trenta e fino qui della trentunesima di otto fogli.

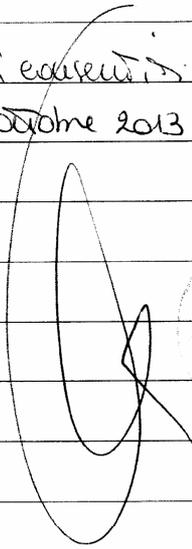
F.to: Dario Franchini - Massimo Baldacci - Castiglioni Elena -
Marta Pieri - Paolo Pieri - Pieri Tommaso - Francesco Orsi -
Remo Landucci - Nicola Mancioffi Notaio.

=====

La presente copia, composta di dieci fogli, è conforme all'originale al mio rogito.

Si rilascia per *pli un' esecuzione*

Navacchio di Cascina 03 Ottobre 2013

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.