



Avv. Nicola Mancioppi
NOTAIO

Repertorio n. 41342

Raccolta n. 23478

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DI ONERI CONCESSORI - PIANO ATTUATIVO DELLA SCHEDA NORMA 13.2 e 13.3 CAMPALDO - VIA PIETRASANTINA - COMPARTO 2

REPUBBLICA ITALIANA

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

Registrato a Pisa:
il 03/10/2013
n. 5561
Serie 71

25 - IX - 2013

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

Avanti a me Dottor Nicola Mancioppi, 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

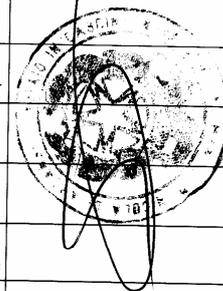
dall'art. 107, 3° comma del D.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e

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 del 13 settembre 2012;

2) ANTONUCCI LUIGI, nato a Boiano (CB) il 18 giugno 1940 e re-



AVV. NICOLA MANCIOPPI

NOTAIO

56023 NAVACCHIO (Pisa) - Via Tosco Romagnola, 2093/A - Tel. 050 777199 Fax 050 776838

	sidente in Pisa (PI), Via Livenza n. 8 (Codice Fiscale NTN LGU		stato
	40H18 A930U),		propri
	3) PULPITO ELENA nata a Taranto (TA) il 15 febbraio 1945 e re-		SERAF
	sidente in Pisa (PI), Via Livenza n. 8 (Codice Fiscale PLP LNE		dente
	45B55 L049R), i quali dichiarano di essere tra loro coniugati		ce Fi
	e di trovarsi in regime di separazione dei beni;		giti
	4) CASTIGLIONI ELENA, nata a Tradate (VA) il 27 luglio 1957 e		2013
	residente in Tradate (VA) Via Col di Lana n. 25 (Codice Fisca-		2013
	le CST LNE 57L67 L319D), la quale dichiara di essere di stato		la le
	libero;		dierna
	5) PIERI MARTA, nata a Tradate (VA) il 20 maggio 1993 e resi-		Detti
	dente in Tradate (VA), Via Col di Lana n. 25 (Codice Fiscale		sono c
	PRI MRT 93E60 L319C), la quale dichiara di essere di stato li-		le
	bero;		
	6) PIERI PAOLO, nato a Varese (VA) il 23 gennaio 1962 e resi-		- che
	dente in Tradate (VA), Via Col di Lana n. 25 (Codice fiscale		Castig
	PRI PLA 62A23 L682U), il quale dichiara di essere coniugato e		Orsi F
	di trovarsi in regime di separazione dei beni;		parte
	7) PIERI TOMMASO, nato a Tradate (VA) il 24 marzo 1990 e resi-		Pietra
	dente in Tradate (VA), Via Col di Lana n. 25 (Codice Fiscale		13.3 d
	PRI TMS 90C24 L319P), il quale dichiara di essere di stato li-		circa
	bero;		cità e
	8) ORSI FRANCESCO, nato a Barga (LU) il 24 dicembre 1962 e re-		(ventin
	sidente in Barga (LU), Viale Cesare Biondi n. 13, (Codice Fi-		cisamen
	scale RSO FNC 62T24 A657N), il quale dichiara di essere di		cato n

3U stato libero e di intervenire al presente atto, oltre che in
proprio, anche in nome e per conto della signora:

pe- SERAFINI ANNA MARIA, nata a Barga (LU) 24 giugno 1920 e resi-
VE dente in Barga (LU), Viale Cesare Biondi n. 13, vedova, (Codi-
:i ce Fiscale SRF NMR 20H64 A657I, giusta procura generale ai ro-
giti del Notaio Costanza Ancillotti di Lucca in data 4 aprile
e 2013 repertorio n. 17620/4614 registrato a Lucca il 6 aprile
t- 2013 al n. 2553, che in copia conforme si trova allegata sotto
:o la lettera "A" al precedente atto ai miei rogiti in data o-
dierna repertorio n. 41341/23477.

- Detti componenti, della identità personale dei quali io Notaio
e sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al qua-
- le

PREMETTONO:

- che i signori Antonucci Luigi e Pulpito Elena ed i signori
e Castiglioni Elena, Pieri Marta, Pieri Paolo, Pieri Tommaso,
e Orsi Francesco, Serafini Anna Maria sono proprietari in quota
parte dell'area ubicata nel Comune di Pisa, Campaldo, via
- Pietrasantina, indicata dalla Scheda Norma in variante 13.2 -
e 13.3 del vigente Regolamento Urbanistico della superficie di
- circa mq.70.440 (settantamila quattrocentoquaranta) con capa-
- città edificatoria di SLU complessiva pari a mq. 20.377,50
- (ventimilatrecentosettantasette virgola cinquanta) e più pre-
- cisamente dell'area costituente il Comparto 2, come identifi-
i cato nella tavola grafica n.P02 allegata al Piano Attuativo

	approvato in conformità alla scheda norma suddetta;	regist
	- che il complesso immobiliare in oggetto, comparto 2, è at-	verba
	tualmente al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio di	data
	mappa n.6 particelle nri:	il 2 a
	1111 per porzione - 1077 - 1078 - 1079 - 1080 di proprietà dei	e nel
	signori Castiglioni Elena, Pieri Marta, Pieri Paolo, Pieri	1084 -
	Tommaso, Orsi Francesco, Serafini Anna Maria loro pervenuto	mucci
	come segue:	giti M
	- ai signori Castiglioni Elena, Pieri Marta e Pieri Tommaso:	repert
	per successione dal signor Pieri Stefano (denuncia di succes-	- che
	sione n.697 vol.2008 Ufficio Registro di Varese);	attuati
	- al signor Pieri Paolo: per la quota indivisa di 4/42 del-	confor
	l'intero per successione dal signor Pieri Carlo (Denuncia di	- che i
	successione n. 1152 vol.2002 - Ufficio del Registro di Varese	disponi
	e successiva denuncia integrativa n. 406 volume 2007 Ufficio	essere
	del registro di Varese); per la quota indivisa di 8/42 del-	vanti d
	l'intero per successione dalla signora Pieri Ester (denuncia	- che i
	di successione n. 96 volume 279 - Ufficio del Registro di Ca-	13 sett
	stelnuovo Garfagnana);	parte d
	- alla signora Serafini Anna Maria per sentenza emessa dal	ed alla
	Pretore di Lucca in data 16 giugno 1987, registrata a Lucca il	realizza
	30 luglio 1987 al n. 2200;	dalla de
	- al signor Orsi Francesco: per la quota indivisa di 9/42 del-	re di ur
	l'intero per successione testamentaria dalla signora Serafini	n. 2 in
	Franca (denuncia di successione n. 297 volume 9990 Ufficio del	tanti co

	registro di Castelnuovo Garfagnana) testamento pubblicato con	
it-	verbale ai rogiti del Notaio Costanza Ancillotti di Lucca in	
di	data 27 marzo 2013 repertorio n.17609/4603 registrato a Lucca	
	il 2 aprile 2013 al n.2412;	
dei	e nel foglio 6 particelle n.ri:	
eri	1084 - 1082 - 1119 -1118 - 1085 di proprietà dei signori Anto-	
uto	nucci e Luigi e Pulpito Elena, loro pervenuti con atto ai ro-	
	giti Notaio D'Errico Angelo di Ponsacco in data 10 maggio 2007	
so:	repertorio n. 35116;	
es-	- che tale area ha la destinazione urbanistica di cui al piano	
	attuativo approvato con delibera C.C. n. 40/2012 redatto in	
del-	conformità alla scheda norma in variante 13.2 e 13.3;	
i di	- che i sopraindicati proprietari dichiarano di avere la piena	
rese	disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di	
icio	essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi deri-	
del-	vanti dalla presente convenzione;	
ncia	- che il piano attuativo approvato delibera del C.C. n. 40 del	
Ca-	13 settembre 2012; viste le scadenze perentorie relative alla	
	parte di edilizia pubblica, l'attuale destinazione delle aree	
dal	ed alla diversa destinazione funzionale attivabile, può essere	
ca il	realizzata in numero 6 (sei) comparti, secondo quanto previsto	
	dalla delibera di G.C. n. 60/2013 ognuno dei quali con le ope-	
del-	re di urbanizzazione funzionali necessarie di cui al comparto	
afini	n. 2 in oggetto per opere di urbanizzazione primaria ammontan-	
o del	tanti complessivamente ad Euro 219.225,65 (duecentodiciannove-	



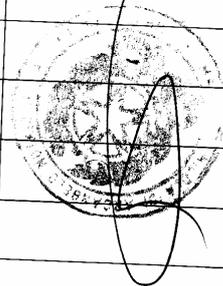
	mila duecentoventicinque virgola sessantacinque);	- che
	- che quanto sopra dichiarato con la sottoscrizione della con-	dalle
	venzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a	getto
	tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai	40/200
	sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3 del D.P.R. 6 giugno 2001,	- che
	n. 380;	sentat
	- che il Piano Attuativo approvato prevede le seguenti desti-	urbani
	nazioni:	2) ve
	a) per uso residenziale una SLU complessiva di Mq. 7.757,6	luniza
	(settantasettemila cinquecentosettantasette virgola sei);	- che
	b) per uso residenziale PEEP Mq. 3.000 (tremila) di SLU;	ria, c
	c) per edilizia residenziale a canone sostenibile Mq. 1.200	pra ci
	(milleduecento);	783.81
	d) per edilizia sovvenzionata Mq. 1.800 ((milleottocento);	dicici
	e) per opere pubbliche mq.250 (duecentocinquanta) (ludoteca);	tromila
	f) per uso direzionale-servizi, artigianale, commerciale una	primari
	SLU complessiva di mq. 6.370 (seimilatrecentosettanta), con il	tecento
	limite massimo della superficie di vendita per il supermercato	zazione
	di mq. 600 (seicento);	- che
	- che il comparto n. 2 oggetto della presente convenzione	primari
	prevede la realizzazione di:	sopra m
	a) Mq. 2.109 (duemilacentonove) di SLU di edilizia residenzia-	banistic
	le libera;	attuativ
	b) Mq. 2.932,46 (duemilanovecentotrentadue virgola quaranta-	sede di
	sei) di SLU di edilizia a servizi;	costitui

- che gli edifici saranno realizzati secondo quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione e dagli elaborati di progetto del piano attuativo approvato con delibera di C.C. 40/2012;

001, - 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 ed opere complementari;

57,6 - che gli oneri presunti di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla base del progetto di piano attuativo sopra citato relativamente al comparto 2 ammontano a circa Euro 783.818,12 (settecentoottantatremila ottocentodiciotto virgola dodici) di cui, quanto ad Euro 324.070,21 (trecentoventiquattromila settanta virgola ventuno) per oneri di urbanizzazione primaria e Euro 459.747,91 (quattrocentocinquantanovemila settecentoquarantasette virgola novantuno) per oneri di urbanizzazione secondaria;

one - che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria presentato dai proprietari e dai soggetti attuatori sopra menzionati 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 (ventitre) tavole grafiche;	virg
	- che dal progetto di cui sopra si evince un importo totale di	- 00
	opere di urbanizzazione primaria afferente al comparto 2, da	ZERO
	realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale, ammontante a	- 00
	complessivi Euro 219.225,65 (duecentodiciannovemila duecento-	tase
	venticinque virgola sessantacinque) oltre ad Euro 2.192,25	- 00
	(duemilacentonovantadue virgola venticinque) per spese tecni-	sess
	che uffici comunali;	- 00
	- considerato che le opere di urbanizzazione primaria sono a	virg
	totale carico fino alla loro completa realizzazione dei sog-	- vi
	getti attuatori;	2013:
	- considerato che le opere di urbanizzazione oggetto del pre-	- via
	sente atto sono unicamente quelle inerenti al secondo compar-	zario
	to, ne consegue che ogni adempimento di obbligo o impegno ver-	- via
	so il Comune, come pure nei confronti di ogni terzo, relativo	Tutto
	e/o connesso e/o pertinente all'esecuzione/attuazione delle	parte
	analoghe convenzioni urbanistiche aventi per oggetto altri	
	comparti non può onerare, né riflettere, né in qualsiasi modo	I Sig
	coinvolgere diritti e/o interessi dei proprietari che parteci-	Tommas
	pano alla convenzione relativi al secondo comparto;	come
	- considerato che in base alle percentuali di ripartizione de-	ed il
	gli scomputi proposta unitamente al progetto di realizzazione	
	delle opere di urbanizzazione, gli importi massimi scomputabi-	
	li di urbanizzazione primaria sono i seguenti:	I sogg
	- UMI 2.1 Euro 36.527,01 (trentaseimila cinquecentoventisette	posizio

	virgola zero uno);	
le di	- UMI 2.2 Euro 16.698,07 (sedicimilaseicentonovantotto virgola	
!, da	zero sette);	
ite a	- UMI 2.3 Euro 44.896,07 (quarantaquattromila ottocentonovan-	
ento-	tasei virgola zero sette);	
2,25	- UMI 2.4 Euro 82.620,66 (ottantaduemilaseicentoventi virgola	
ecni-	sessantasei);	
	- UMI 2.5 Euro 38.483,84 (trentottomila quattrocentottantatre	
no a	virgola ottantaquattro);	
sog-	- visto l'esito della conferenza dei servizi del 31 Luglio	
	2013;	
pre-	- visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Urbaniz-	
par-	zazione Primaria in data 31 luglio 2013 prot. n.38287;	
ver-	- visto l'art. 127, comma 5, della L.R. 03.01.2005 n. 1.	
tivo	Tutto quanto sopra premesso, da considerarsi e valere quale	
elle	parte integrante e sostanziale del presente atto	
ltri	TRA	
modo	I Signori Castiglioni Elena, Pieri Marta, Pieri Paolo, Pieri	
eci-	Tommaso, Orsi Francesco e Serafini Anna Maria, quest'ultima	
	come in atto rappresentata, Antonucci Luigi e Pulpito Elena,	
de-	ed il Comune di Pisa, come sopra rappresentato,	
ione	SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE	
abi-	ART. 1 IMPEGNO	
	I soggetti attuatori si impegnano, nei limiti delle rispettive	
atte	posizioni contrattuali e senza vincoli di solidarietà, ad as-	



	sumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il	abita
	presente atto è da considerarsi vincolante fino al loro com-	te.
	pleto assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o	Al
	certificativi da parte del Comune ai sensi della presente con-	I sog
	venzione.	Comune
	Resta convenuto che i singoli soggetti attuatori non risponde-	nizza
	ranno per gli inadempimenti riferibili o imputabili ad altri	oggett
	sottoscrittori o loro aventi causa.	lorari
	E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante com-	zione
	portamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di	opere
	quest'ultimo.	Privata
	ART.2 OBBLIGO E TEMPI DI REALIZZAZIONE	Il Com
	I soggetti attuatori si obbligano, senza vincolo di solidarie-	ree già
	tà, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti	lidato
	per la realizzazione degli edifici di cui in premessa, a rea-	previst
	lizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal Pia-	Le ope
	no Attuativo con riferimento al Comparto 2, di cui al proget-	d'opera
	to esecutivo citato in premessa, presentato dai soggetti at-	Direzion
	tuatori stessi e verificato dalle Direzioni competenti, previo	del pro
	rilascio, da parte del Comune di Pisa, del relativo Permesso	12.
	di Costruire a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 17, del	Tutte le
	D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.	all'esit
	Le suddette opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate	sostanzia
	entro tre anni dalla data del rilascio del primo Permesso di	norma.
	Costruire del Comparto e comunque prima del deposito della	

he il
com- abitabilità/agibilità degli edifici afferenti l'UMI interessa-
te.

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

con- I soggetti attuatori si impegnano a cedere gratuitamente al
Comune di Pisa tutte le aree interessate dalle opere di urba-
onde- nizzazione, viabilità, verde pubblico e parcheggio pubblico
altri oggetto della presente convenzione, così come indicato con co-
lorazione azzurra e verde nella tavola grafica U17- individua-
com- zione area di cessione -allegata al progetto definitivo delle
o di opere di urbanizzazione protocollata dall'Ufficio Edilizia
Privata del Comune di Pisa in data 23 luglio 2013.

arie- Il Comune di Pisa rende sin d'ora disponibili le eventuali a-
ovuti ree già di proprietà comunale e quelle di uso pubblico conso-
rea- lidato ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione
Pia- previste dal progetto e dal Piano Attuativo.

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

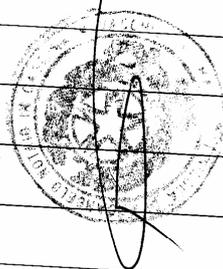
del Tutte le cessioni saranno oggetto di migliori precisazioni
all'esito dei dovuti accatastamenti fermo restando il rispetto
mate sostanziale di quanto qui convenuto e prescritto dalla scheda
o di norma.

lella ART. 4 ESECUZIONE E CONFORMITÀ



	Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art.	
	2, dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte con	I sog
	l'osservanza delle condizioni e modalità attuative precisate	di Co
	ai successivi articoli ed in conformità agli elaborati di pro-	prima
	getto.	gli o
	ART.5 PROCEDURA SCELTA DAL CONTRAENTE PER L'ESECUZIONE A SCOM-	costo
	PUTO	Comuna
	Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento	3, pa
	di trasformazione urbanistica del territorio di importo infe-	lizzar
	riore alla soglia comunitaria sono eseguite direttamente dal	ro del
	titolare del relativo permesso di costruire, anche tramite	oggett
	suoi appaltatori.	ai sag
	ART.6 ESECUZIONE DELL'APPALTO	tuator
	La stipulazione del contratto d'appalto tra i soggetti attua-	
	tori e l'operatore economico, avviene senza necessità di in-	A segu
	tervento dell'Amministrazione Comunale, la quale resta estra-	gratuit
	nea ai rapporti economici tra le parti.	nicare
	L'esecuzione dei lavori sarà effettuata sotto la sorveglianza	Pisa, c
	degli Uffici Tecnici comunali competenti, che avranno, pertan-	lavori,
	to, libero accesso al cantiere, rispettando il piano di sicu-	nica ce
	rezza.	In casc
	La corretta esecuzione delle opere verrà verificata altresì	mente i
	mediante collaudo in corso d'opera e definitivo ed anche per	penale
	single UMI delle OO.UU. come previsti dall'art. 12 della	L'impor
	presente convenzione.	sione d

te art.	ART. 7 MODALITA' DI CONGUAGLIO DEGLI ONERI	
te con	I soggetti attuatori dovranno versare, al ritiro dei Permessi	
ecisate	di Costruire dei relativi edifici, gli oneri di urbanizzazione	
li pro-	primaria eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi, nonché	
	gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo per il	
SCOM-	costo di costruzione e le spese tecniche per l'Ufficio Tecnico	
	Comunale, comprensive delle spese di collaudo di cui all'art.	
evento	3, pari all'1% (uno per cento) del costo delle opere da rea-	
infe-	lizzare; queste ultime dovranno essere versate prima del riti-	
e dal	ro del permesso di costruire delle OOUU di cui al Comparto in	
amite	oggetto. Sono escluse dalla predetta somma le spese relative	
	ai saggi, prove, misurazioni etc ., a carico dei soggetti at-	
	tuatori.	
tua-	ART. 8 INIZIO LAVORI - COMUNICAZIONI	
in-	A seguito del rilascio del permesso di costruire a titolo	
tra-	gratuito di cui all'art. 2, il soggetto attuatore dovrà comu-	
	nicare alla Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di	
inza	Pisa, con preavviso di almeno 20 (venti) giorni, l'inizio dei	
an-	lavori, a mezzo di lettera raccomandata A.R. o posta elettro-	
cu-	nica certificata.	
	In caso di inizio dei lavori senza che sia stata preventiva-	
esi	mente inoltrata la comunicazione di cui sopra, si applica una	
er	penale pari al 3% (tre per cento) dell'importo dei lavori.	
la	L'importo della penale potrà essere recuperato dalla fidejus-	
	sione di cui all'art.13.	



Nella medesima comunicazione dovrà essere inoltre indicato	
il nome del Direttore dei Lavori, quello del Responsabile Tecnico di cantiere, nonché quello dell'Impresa esecutrice dei lavori medesimi.	L'opera renza fattur
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.	mune, previs 50/E d urbani: zione
ART. 9 MODALITA' COSTRUTTIVE	giunto.
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.	I sogg proprie nunque previst anche n l'ammon I sogge quelle
ART. 10 MODALITA' ESECUTIVE	zioni
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.	nell'arc Il colla che per della c stessa s

ndicato	ART. 11 ONERI A SCOMPUTO	
le Tec-	L'operazione di scomputo degli oneri avverrà fino alla concor-	
ce dei	renza dell'importo ammesso allo scomputo senza emissione di	
	fattura da parte del soggetto attuatore nei confronti del Co-	
ontenga	mune, così come previsto dall'art. 51 della L. 342/2000 e come	
inativi	previsto dall' Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n.	
essere	50/E del 22 aprile 2005 secondo cui le cessioni delle opere di	
degli	urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri di urbanizza-	
	zione non sono rilevanti ai fini dell'Imposta sul Valore Ag-	
	giunto.	
fogna-	I soggetti attuatori si impegnano per la quota stabilita a	
ti nel	proprio carico e senza vincolo di solidarietà a realizzare co-	
regola	munque tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria	
raffi-	previste dal progetto esecutivo di cui al precedente art.2,	
eflusso	anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi	
ubbli-	l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.	
ormità	I soggetti attuatori si impegnano altresì a realizzare tutte	
	quelle opere che si rendessero necessarie per risolvere situa-	
	zioni relative a impianti di qualsiasi genere esistenti	
a cura	nell'area oggetto di intervento.	
iche a	ART. 12 COLLAUDO DELLE OPERE	
ervizi	Il collaudo delle opere, in corso d'opera e definitivo ed an-	
gnatu-	che per singole UMI delle OO.UU. sarà redatto sulla scorta	
l'art.	della contabilità dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori	
	stessa secondo la normativa vigente in materia di Opere Pub-	

	bliche, in particolare artt. da 156 a 186 e 199 del D.P.R. 21	del Co
	dicembre 1999, n.554 e successive modifiche e integrazioni.	dennit
	Entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione, con	utenze
	lettera raccomandata, o posta elettronica certificata,	tuator
	dell'avvenuta ultimazione dei lavori, gli uffici tecnici co-	certif
	munali procederanno all'accertamento della perfetta e regolare	Antece
	esecuzione delle opere, rilasciando, in caso positivo, il re-	l'asse
	lativo certificato di collaudo.	necess
	Le opere relative a servizi gestiti da Aziende (gas, energia	La ces
	elettrica, telefono, acqua, fognature) saranno altrettanto	nizzaz
	soggette a collaudo da parte dei gestori competenti; i relati-	tro tr
	vi collaudi dovranno essere presentati all'Ufficio Tecnico Co-	do anci
	munale prima dell'emissione del collaudo definitivo anche per	La man
	singole UMI delle OO.UU, così come i collaudi relativi ad a-	resta
	scensori, impianti speciali o ad eventuali strutture da ef-	petuo,
	fettuarsi a cura del proponente. Fino al momento della conse-	rietà.
	gna al Comune, a seguito del collaudo definitivo anche per	Altresi
	singole UMI delle OO.UU, le strade realizzate restano soggette	viari,
	al regime delle strade private gravate da servitù di transito	getto a
	pubblico, così come previsto dalle vigenti disposizioni legi-	che per
	slative e regolamentari.	seguito
	I soggetti attuatori si impegnano, in proprio e per i loro e-	to del
	ventuali aventi causa, a consentire il passaggio di autolinee	to dell
	di trasporto pubblico sulla rete stradale realizzata, prima	nutenzi
	della sua cessione al Comune, senza alcun obbligo, da parte	mune.

P.R. 21	del Comune stesso, al pagamento di contributi, compensi o in-
oni.	dennità di sorta. Relativamente alla illuminazione pubblica, le
ne, con	utenze elettriche, obbligatoriamente intestate al soggetto at-
ficata,	tuatore, saranno volturate successivamente al rilascio del
ici co-	certificato di collaudo anche per singole UMI delle OO.UU.
egolare	Antecedentemente alla cessione al Comune delle aree e
il re-	l'assenso al passaggio di autolinee di trasporto pubblico, è
	necessario un precollaudo positivo dal Comune stesso.
energia	La cessione gratuita delle aree oggetto delle opere di urba-
ettanto	nizzazione di cui alla presente convenzione dovrà avvenire en-
relati-	tro tre mesi dalla data di rilascio del certificato di collau-
co Co-	do anche per singole UMI delle OO.UU.
he per	La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde
ad a-	resta a carico dei soggetti attuatori e/o aventi causa in per-
ia ef-	petuo, fermo restando l'esclusione di ogni vincolo di solida-
conse-	rietà.
le per	Altresì la manutenzione ordinaria e straordinaria dei piani
ggette	viari, dell'illuminazione e fognature resta a carico del sog-
ansito	getto attuatore e/o aventi causa per tre anni dal collaudo an-
legi-	che per singole UMI delle OO.UU.; al termine dei tre anni ed a
	seguito di collaudo congiunto, Convenzionati/Comune, preso at-
ro e-	to del perfetto stato di manutenzione delle opere, tenuto con-
linee	to dell'uso ordinario nel frattempo verificatosi, la loro ma-
prima	nutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico del Co-
parte	mune.

	A tal proposito è fatto obbligo ai soggetti attuatori, e/o	- la ri
	suoi aventi causa, di costituire fino dal collaudo della prima	pale, d
	UMI di OO.UU. un super condominio tra gli edifici interessati	- la r:
	ai fini della citata manutenzione, di definire le relative ta-	del Cod
	belle millesimali e di nominare un amministratore professioni-	- l'ope
	sta per la sua amministrazione a norma di Legge. Il Supercon-	del Com
	dominio dovrà prendere in carico la manutenzione delle opere	- che i
	di urbanizzazione di propria competenza non appena rilasciato	ed il C
	il collaudo delle opere anche per singole UMI delle OO.UU.	L'impor
	L'attestazione dell'abitabilità o agibilità relativa agli edi-	ad Eu
	fici da realizzare nell'ambito del comparto 2 del Piano Attua-	vantatr
	tivo resta subordinata al rilascio del certificato di collaudo	pere di
	delle opere di urbanizzazione funzionali al lotto o alle UMI	competen
	relative, nonché alla stipula dell'atto di cessione di cui so-	Pisa, m
	pra.	to), a
	ART. 13 GARANZIE A FAVORE DELLA CIVICA AMMINISTRA-ZIONE - NA-	importo
	TURA - ESCUSSIONE - LIBERAZIONE	ISTAT.
	I soggetti attuatori dichiarano di accettare senza riserve	Tale ga
	tutte le condizioni sopra indicate e, a garanzia del completo	ripartiz
	e puntuale adempimento degli obblighi assunti, consegneranno	zazione
	al Comune di Pisa prima del ritiro del P.a.C. delle opere di	per ogni
	urbanizzazioni ed ognuno per la propria quota parte, stante	-UMI 2.1
	l'esclusione del vincolo di solidarietà, come specificato nel-	tantacin
	la tabella successiva, fidejussioni bancaria o assicurativa	-UMI 2.2
	che prevedano espressamente :	quaranta

ori, e/o	- la rinuncia alla preventiva escussione del debitore princi-
la prima	pale, di cui all'art. 1944 del Codice Civile;
interessati	- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2,
tive ta-	del Codice Civile;
essioni-	- l'operatività della garanzia a semplice richiesta scritta
upercon-	del Comune di Pisa, entro 10 giorni dalla richiesta;
le opere	- che il foro competente per ogni controversia fra il ga-
lasciato	ed il Comune è esclusivamente quello di Pisa.
UU.	L'importo garantito complessivo delle fideiussioni ammonterà
gli edi-	ad Euro 284.993,35 (duecentoottantaquattromila novecentono-
Attua-	vantatre virgola trentacinque) pari al costo stimato delle o-
collaudo	pere di urbanizza-zione, desunto dalla perizia approvata dal
lle UMI	competente Direzio-ne Urbanizzazione Primaria del Comune di
cui so-	Pisa, maggiorato di una percentuale del 30% (trenta per cen-
	to), a garanzia dell'eventuale aumento dei prezzi. Il suddetto
! - NA-	importo è sog-getto a rivalutazione annuale secondo gli indici
	ISTAT.
riserve	Tale garanzia complessiva, tenuto conto delle percentuali di
mpleso	ripartizione degli scomputi unitamente al progetto di realiz-
eranno	zazione delle opere di urbanizzazione, può essere suddivisa
ere di	per ogni singola UMI secondo il seguente schema:
stante	-UMI 2.1 Euro 47.485,12 (quarantasettemila quattrocentoot-
o nel-	tantacinque virgola dodici);
rativa	-UMI 2.2 Euro 21.707,49 (ventunomilasettecentosette virgola
	quarantanove);

- UMI 2.3 Euro 58.364,89 (cinquantottomila trecentoses-	(cento)
santaquattro virgola ottantanove);	dell'imp
- UMI 2.4 Euro 107.406,85 (centosettemilaquattrocentosei	Resta in
virgola ottantacinque);	sa di r:
- UMI 2.5 Euro 50.028,99 (cinquantamilaventotto virgola	periodo
novantanove).	veda al
La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni co-	nei tern
munque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a	sultino
cura del soggetto attuatore di cui all'articolo 12, nonché	il Comur
le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripri-	con pres
stinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi ti-	jussioni
tolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili	cuzione
e definitive.	ogni ult
La fidejussione anzidetta, ad insindacabile giudizio del Re-	Dopo il
sponsabile Tecnico-Collaudatore incaricato dal Comune, potrà	delle ar
essere ridotta nella misura massima del 50% in relazione	deiusso
all'attuazione degli adempimenti previsti nella presente con-	to) del
venzione per ogni singola UMI di 00.UU. fino al raggiungimento	termine
dell'importo dei lavori eseguiti, attestato mediante gli stati	getto at
di avanzamento lavori o analogo documento. Lo svincolo par-	fetto st
ziale resta condizionato al rilascio da parte del Comune di	ordinari
Pisa del nulla osta allo svincolo, attestante il raggiungimen-	ART. 14
to della predetta percentuale di lavori eseguiti.	ALLA VEN
In caso di ingiustificata ritardata ultimazione dei lavori di	In forza
urbanizzazione sarà applicata una penale pari ad Euro 100	cessione

centoses- (cento) per ogni giorno di ritardo, fino al massimo del 10% dell'importo complessivo delle opere.

ocentosei 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, nonché 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.

il Re- Dopo il collaudo e successivamente alla cessione al Comune potrà delle aree previste nella presente convenzione la polizza fidejussoria potrà essere ridotta fino all'20% (venti per cento) del valore iniziale e sarà completamente svincolata al termine del terzo anno al momento del collaudo congiunto soggetto attuatore/Comune di cui all'art. 12, dichiarato il perfetto stato di manutenzione delle opere, la cui manutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico del Comune.

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

di 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	vincoli
	causa, subentrano nella posizione giuridica del soggetto at-	agli ac
	tuatore relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi na-	In caso
	scenti dalla convenzione medesima.	ta, pro
	In caso di vendita degli immobili il soggetto attuatore si im-	ti sube
	pegna a rendere note all'eventuale acquirente, sin dagli impe-	che ai
	gni preliminari, le condizioni previste nella presente conven-	acquire
	zione.	
	Negli atti di trasferimento degli immobili devono essere inse-	Ai fini
	rite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui	di trac
	l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente	titolar
	convenzione e si impegna ad adempiere a tutte le prescrizioni	re e di
	in essa contenute.	n. 136/
	Le clausole di cui al comma precedente devono essere specifi-	benza i
	catamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341	I sogge
	del Codice Civile.	obbliga
	Fotocopia autenticata dell'atto di vendita sarà inviata dal	dei lav
	venditore al Comune di Pisa, per lettera raccomandata entro un	present
	mese da ogni trasferimento. In caso di inadempienza verrà ap-	zati al
	plicata nei confronti del venditore, una sanzione pecuniaria	success
	pari all'1% (uno per cento) del prezzo delle unità immobiliari	ria e c
	cedute.	impegna
	In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra rife-	
	riti, il soggetto attuatore ed i suoi successori od aventi	Tutte l
	causa restano solidalmente responsabili verso il Comune senza	to di c

li aventi vincoli di solidarietà di tutti gli obblighi non trasferiti
getto at- agli acquirenti degli immobili.
lighi na- In caso di cessione di immobili la parte cedente viene libera-
ta, proporzionalmente al venduto, di tutti gli obblighi assun-
te si im- ti subentrando nella posizione giuridica di quest'ultima, an-
gli impe- che ai fini delle responsabilità e degli obblighi, il soggetto
conven- acquirente.

ART. 15 TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

re inse- Ai fini del pieno rispetto della normativa vigente in materia
, in cui di tracciabilità dei flussi finanziari i soggetti attuatori,
presente titolari del permesso di costruire, si obbligano ad ottempera-
crizioni re e dare puntuale adempimento a quanto previsto dalla Legge
n. 136/2010 e successive modifiche e ad ogni ulteriore incom-
specifi- benza in materia.

olo 1341 I soggetti attuatori, titolari del permesso di costruire, si
obbligano altresì negli atti per l'affidamento e l'esecuzione
ata dal dei lavori all'operatore economico di cui all'art. 5 della
entro un presente convenzione ad inserire clausole ed impegni finaliz-
rà ap- zati al rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 136/2010 e
uniaria successive modifiche e di ogni ulteriore incombenza in mate-
biliari ria e di cui l'operatore dichiara di conoscere ed accettare,
impegnandosi ad adempiere a tutte le prescrizioni contenute.

ART. 16 ONERI FISCALI E SPESE

a rife- Tutte le spese della presente convenzione e del successivo at-
aventi to di cessione delle aree di cui all'art. 4, afferenti la re-
e senza

	dazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione com-	vante al
	prese le spese di registrazione e quant'altro, sono poste a	effetti d
	totale carico dei soggetti attuatori.	sione nei
	ART. 17 APPROVAZIONE ESPRESSA	zazione,
	I proprietari congiuntamente con i soggetti attuatori dichia-	cuzione c
	rano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art.	aree e d
	1341, secondo comma Codice Civile, le pattuizioni e le condi-	venzione
	zioni contenute negli articoli del presente atto.	aggiunto
	ART. 18 AUTORITA' GIUDIZIARIA COMPETENTE	
	La risoluzione delle controversie tra il Comune e i proponenti	richiest
	relative alla presente convenzione sono attribuite alla giuri-	ai compa
	sdizione del Tribunale Amministrativo per la Toscana,	me lo so
	ART.19 MISCELLANEA FISCALE	Scritto
	I soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione	cola pa
	di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della	della ve
	presente convenzione e autorizzano il signor Conservatore dei	F.to: D
	Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché	stiglior
	siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni	Frances
	responsabilità.	-----
	Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti	La pres
	dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto	iginal
	che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente	Si rila
	atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale;	Navacch
	trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51	
	della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rile-	

sione com- vante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli
lo poste a effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la ces-
sione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbaniz-
zazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in ese-
cuzione di convenzioni urbanistiche) per cui le cessioni delle
dell'art. aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente con-
le condi- venzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore
aggiunto.

Io Notaio,
proponenti richiesto, ho ricevuto il presente atto che io stesso ho letto
la giuri- ai componenti, i quali da me interpellati, lo approvano e con
me lo sottoscrivono essendo le ore tredici e quaranta.

Scritto parte a macchina da persona di mia fiducia ed in pic-
colazione cola parte di mia mano, occupa pagine venticinque e fino qui
za della della ventiseiesima di sette fogli.

Attore dei F.to: Dario Franchini - Luigi Antonucci - Elena Fulpito - Ca-
affinché stiglioni Elena - Marta Pieri - Paolo Pieri - Pieri Tommaso -
da ogni Francesco Orsi - Nicola Mancioffi Notaio.

=====
previsti La presente copia, composta di sette fogli, è conforme all'o-
dà atto riginale al mio rogito.

presente Si rilascia per *pli mi causati*
enerale; Navacchio di Cascina 03 ottobre 2013

icolo 51
te rile-

