

Rep.n.

Fasc.

CONVENZIONE PER PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “ \_\_\_\_\_ ” DI CUI ALLA SCHEDA NORMA \_\_\_\_\_ DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) e il giorno \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) del mese di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_,

avanti a me Dr. \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_

sono comparsi e si sono personalmente costituiti:

- Sig./ra (oppure Soc.) \_\_\_\_\_

nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario dei beni posti all'interno del perimetro del Piano, d'ora in poi denominato “Soggetto Attuatore”;

**(ATTENZIONE il firmatario dovrà essere un unico soggetto)**

e

- \_\_\_\_\_ nato/aa \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica ove appresso il quale mi dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in rappresentanza del Comune di Pisa nella sua qualità di Dirigente della Direzione \_\_\_\_\_ del medesimo Comune a questo atto autorizzato in virtù dell'articolo 107 del decreto legislativo n. 267/2000;

comparenti della cui identità io Notaio sono certo, i quali rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto, e mi richiedono di ricevere il presente atto.

PREMESSO:

- che in data \_\_\_\_\_, è stata presentata da parte del Soggetto attuatore **(ATTENZIONE il firmatario dovrà essere un unico soggetto)**, proposta di Piano attuativo denominato “ \_\_\_\_\_”, per la realizzazione di un fabbricato con destinazione residenziale e direzionale;
- che con deliberazioni del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato adottato e definitivamente approvato il Piano attuativo denominato “ \_\_\_\_\_”, d'ora in poi denominato Piano;
- che il Piano attuativo ha acquistato efficacia, ai sensi dell'articolo 111 della legge regionale n. 65/2014, il \_\_\_\_\_;
- che il Soggetto attuatore è proprietario dei seguenti beni, ricompresi all'interno del perimetro del Piano identificati al Catasto al foglio \_\_\_\_\_ part. \_\_\_\_\_ **[indicare gli identificativi catastali]**, e che gli stessi rappresentano il 100% del valore totale dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolato in base alle disposizioni dell'articolo 108 della legge regionale n. 65/2014;
- che tali beni sono pervenuti in proprietà al Soggetto attuatore con il/i seguente/i atto/i: \_\_\_\_\_  
**[indicare gli estremi degli atti];**
  - che il Comune, in data \_\_\_\_\_, ha acquisito la documentazione antimafia prevista dal decreto legislativo n. 159/2011 **[se il valore delle opere è pari o superiore a 150.000 euro];**
  - che il Comune, con DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha stabilito che prima della firma della presente convenzione debba essere approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione oggetto del Piano, comprese quelle che si rendessero necessarie per effetto dei pareri degli enti/società gestori delle reti dei sottoservizi e della cabina Enel;

- che con medesima DCC n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il comune ha stabilito altresì che le opere ammesse a scomputo sono solo quelle dell'area da cedere gratuitamente per la realizzazione del verde, mentre ogni altra opera di urbanizzazione, riferibile in particolare alle reti dei sottoservizi e alla cabina Enel, non sono a scomputo degli oneri dovuti ovvero dovranno essere realizzate a spese dei soggetti attuatori e cedute gratuitamente al Comune;

Visto il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione presentato dai proprietari sopra menzionati in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ su supporto cartaceo e su supporto magnetico-informatico, costituito da n. \_\_\_\_\_ tavole grafiche di progetto, corredato dal capitolato speciale d'appalto, elenco prezzi, computo metrico, relazione tecnica, relazione geologica, quadro economico, dal quale si evince un importo totale di opere di urbanizzazione primaria ammontante a complessivi € \_\_\_\_\_, nonché € \_\_\_\_\_ per spese tecniche uffici comunali;

Visto il verbale della Conferenza di Servizi del \_\_\_\_\_;

Visto il parere reso dalla Direzione Ambiente, prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

Visto il parere reso dalla Direzione DD-15A – Direzione Infrastrutture Verde e Arredo Urbano Edilizia Pubblica, prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

Visto il parere reso dalla Direzione DD-10 Urbanistica Mobilità Programmazione OO.PP., prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

Visto il parere della società ACQUE S.p.A. Servizi idrici prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

Visto il parere reso da ENEL prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

Visto il parere finale di congruità tecnico-economica del progetto esecutivo prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ redatto dalla Direzione DD-15A – Direzione Infrastrutture Verde e Arredo Urbano Edilizia Pubblica del Comune di Pisa, con il quale viene approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione su descritte;

Visto l'art. 191, comma 5, della L.R. 65/14.

tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

### **Articolo 1 - Oggetto della convenzione**

La presente convenzione disciplina i rapporti tra il Comune e i proprietari dei beni ricompresi all'interno del perimetro del Piano, nonché gli obblighi e le modalità di attuazione delle previsioni in questo contenute.

Le premesse, gli allegati, gli elaborati e la documentazione richiamata anche se non allegati e comunque conservati agli atti d'ufficio, formano parte integrante ed essenziale della presente convenzione.

### **Articolo 2 - Durata della convenzione**

La presente convenzione produce i suoi effetti per tutto il periodo di efficacia del Piano e fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla stessa.

### **Articolo 3 - Descrizione dell'intervento**

L'area interessata dal Piano ha una superficie territoriale complessiva di \_\_\_\_\_mq [**somma delle superfici delle particelle catastali interessate**], tutta di proprietà del Soggetto attuatore.

La zonizzazione di Piano suddivide la superficie interessata nel modo seguente:

- verde pubblico;
- Impianti tecnologici (cabina Enel)
- destinazione residenziale/direzionale;

La superficie lorda complessivamente realizzabile è pari a \_\_\_\_\_ mq, destinata ad accogliere le seguenti funzioni:

- residenza;

- attività direzionali.

#### **Articolo 4 - Disposizioni generali**

Il Soggetto attuatore assume gli obblighi derivanti dalla presente convenzione per sé, e, salva diversa disposizione, nei confronti dei relativi aventi causa a qualsiasi titolo, 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.

Il soggetto attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione degli edifici di cui in premessa, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Recupero e descritte nel progetto esecutivo presentato dai soggetti attuatori stessi e verificato dalla Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, 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.

Il soggetto attuatore si impegna altresì a realizzare a proprie spese (non a scomputo) tutte quelle opere che si rendessero necessarie per l'allacciamento alle reti dei sottoservizi, in conformità alle prescrizioni/pareri rilasciati, di qualsiasi genere nell'area oggetto di intervento o nelle zone esterne al comparto o comunque ricollegabili all'area stessa.

Dette opere dovranno essere ultimate entro la data di presentazione della fine dei lavori del permesso di costruire delle opere private.

Il Soggetto attuatore dichiara di accettare senza riserve tutte le condizioni e gli obblighi contenuti nella presente convenzione.

In caso di atti di disposizione totale o parziale, a qualsiasi titolo, degli immobili ricompresi all'interno del perimetro del Piano, gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie disposizioni contrattuali. In forza del trasferimento degli immobili o di parte di essi, gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa subentrano nella posizione giuridica del dante causa relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla convenzione medesima. In caso di disposizione degli immobili, le garanzie già prestate dal dante causa non possono essere estinte o ridotte se non nel caso in cui l'avente causa abbia, a sua volta, prestato idonee garanzie sostitutive.

A parziale deroga di quanto stabilito nel comma precedente, in caso di atti di disposizione totale o parziale, a qualsiasi titolo, degli immobili ricompresi all'interno del perimetro del Piano, gli obblighi relativi e connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo non si trasferiscono agli aventi causa, salve espresse diverse o contrarie disposizioni contrattuali.

Il Soggetto attuatore si obbliga a non trasferire a terzi le aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione, individuate nella Tavola \_\_\_ degli allegati alla deliberazione Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_, individuate al Catasto Terreni/Fabbricati foglio \_\_\_\_, mappa \_\_\_\_, particella **[elencare gli identificativi catastali]**, prima della stipula dell'atto di cessione gratuita di cui all'articolo 13.

In caso di disposizione degli immobili per atto tra vivi, il Soggetto attuatore si obbliga rendere note agli altri contraenti, sin dagli impegni preliminari, gli obblighi e le pattuizioni contenute nella presente convenzione.

In tutti gli atti di disposizione degli immobili ricompresi all'interno del perimetro del Piano, devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'avente causa dichiara:

- di essere consapevole che l'immobile oggetto dell'atto è ricompreso all'interno del perimetro del Piano e di conoscere la presente convenzione;
- di accettare ogni e qualsiasi obbligo che la presente convenzione pone in capo all'avente causa e di impegnarsi ad adempierlo con diligenza e correttezza e in buona fede.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per scritto ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile.

Copia autentica dell'atto di disposizione deve essere inviata dal dante causa al Comune, mediante lettera raccomandata o mediante posta elettronica certificata, entro un mese da ogni trasferimento.

#### **Articolo 5 - Termini e modalità di attuazione delle previsioni del Piano**

Il termine per l'attuazione delle previsioni del Piano è stabilito in cinque anni (come stabilito da DCC n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_) dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione definitiva del Piano stesso, e cioè il \_\_\_\_\_, indipendentemente dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Allo scopo si precisa che il Piano si intende attuato quando sono stati realizzati e dichiarati agibili tutti gli interventi edificatori previsti dal Piano ed è stato eseguito, con esito positivo, il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste.

Decorso il termine di cui al comma 1, il Piano diventa inefficace per la parte non attuata e si producono gli effetti previsti dall'articolo 110, comma 4, della legge regionale n. 65/2014.

#### **Articolo 6 - Realizzazione e dichiarazione di agibilità degli interventi previsti dal Piano**

La presentazione della richiesta del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano è subordinata alla preventiva demolizione degli edifici e manufatti esistenti, alla cessione gratuita delle aree con le modalità previste all'art. 13, e alla presentazione della richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui sia presentata prima della presentazione della richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la richiesta del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano acquista efficacia dalla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Dalla stessa data si attiva il procedimento di rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano e inizia a decorrere il relativo termine.

L'inizio lavori delle opere di urbanizzazione e degli interventi privati è subordinato alla cessione dell'area di cui all'art. 13.

Per gli interventi soggetti a SCIA, CIL e CILA, ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014, i relativi titoli abilitativi non possono essere presentati prima della demolizione degli edifici e manufatti esistenti, della cessione gratuita delle aree con le modalità previste all'art. 13 e del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui siano presentati prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, questi titoli abilitativi acquistano efficacia dalla data di rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo.

Le opere eventualmente realizzate prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono considerate eseguite in assenza di titolo abilitativo, ai sensi degli articoli 199 e 200 della Legge Regionale n. 65/2014.

La richiesta di permesso di costruire e i titoli abilitativi di cui al presente articolo possono essere presentati esclusivamente in via telematica o mediante consegna all'Ufficio Protocollo del Comune.

L'efficacia delle certificazioni di abitabilità/agibilità relative agli interventi previsti dal Piano è subordinata al rilascio del certificato di collaudo positivo delle opere di urbanizzazione relative all'intervento. E per questo il Soggetto attuatore, in proprio e per i suoi eventuali aventi causa, si impegna a depositare la dichiarazione di abitabilità/agibilità corredata del certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione rilasciato dal Comune di Pisa pena l'inefficacia del medesimo atto.

## Articolo 7 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo

Il Soggetto attuatore provvede alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, a scomputo del contributo di cui all'articolo 184 della Legge Regionale n. 65/2014 n. 65/2014:

1. opere di urbanizzazione primaria

- a. \_\_\_\_\_ valore stimato € \_\_\_\_\_
- b. \_\_\_\_\_ valore stimato € \_\_\_\_\_
- c. \_\_\_\_\_ valore stimato € \_\_\_\_\_

per un valore stimato complessivo di € \_\_\_\_\_,

e delle seguenti opere di urbanizzazione non a scomputo:

- a. \_\_\_\_\_ valore stimato € \_\_\_\_\_
- b. \_\_\_\_\_ valore stimato € \_\_\_\_\_
- c. \_\_\_\_\_ valore stimato € \_\_\_\_\_

per un valore stimato complessivo di € \_\_\_\_\_,

individuate nella Tavola \_\_\_ degli allegati alla deliberazione Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Il Soggetto attuatore presenta la richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione di cui al comma 1 al Comune, entro 30 giorni dalla definitiva cessione delle aree di cui all'art. 13 e comunque non oltre 6 mesi dalla stipula della convenzione.

Fatte salve le opere escluse dall'applicazione del Decreto Legislativo n. 50/2016, ai sensi dell'art. 36 comma 4 dello stesso **[se si tratta di opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento sottosoglia]**, e fatta comunque salva l'applicazione delle procedure ordinarie, le opere sono eseguite da un operatore economico individuato dal Soggetto attuatore mediante

procedura negoziata, previa consultazione di almeno dieci operatori **[se il valore delle opere è pari o superiore a 40.000 euro e inferiore a 150.000]**

procedura negoziata, previa consultazione di almeno quindici operatori **[se il valore delle opere è pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 1 milione]**.

Ai fini dell'individuazione dell'operatore economico e dell'esecuzione del contratto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, il Soggetto attuatore assume la qualifica di "altro soggetto aggiudicatore", ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera g, del Decreto Legislativo n. 50/2016.

A base di gara è posto il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, approvato con provvedimento \_\_\_\_\_, comprensivo di computo metrico ed elenco prezzi.

L'aggiudicazione è effettuata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

In ogni caso, per l'esecuzione dei lavori oggetto del presente atto, il Soggetto attuatore si obbliga a individuare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e a osservare e fare osservare, mediante inserimento di apposita clausola nel contratto d'appalto, le norme legislative e i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del contratto nazionale di lavoro, anche con riguardo a quanto stabilito in materia di subappalto, il quale comunque non potrà essere integrale.

Il Comune vigila sulla correttezza delle procedure di gara adottate. A questo scopo il Soggetto attuatore si obbliga a inviare, a semplice richiesta del Comune, gli atti di gara e a provare adeguatamente il rispetto della disciplina di affidamento dei contratti pubblici.

La stipula del contratto d'appalto tra il Soggetto attuatore e l'operatore economico individuato avviene senza necessità di intervento del Comune, il quale rimane del tutto estraneo ai rapporti contrattuali ed economici sorti tra le parti.

In tutti i casi il Soggetto attuatore si obbliga ad assolvere gli obblighi in materia di acquisizione della

documentazione antimafia, stabiliti dal decreto legislativo n. 159/2011, e di tracciabilità dei flussi finanziari, stabiliti dall'articolo 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136.

In tutti i casi il Soggetto attuatore si obbliga a inserire nel contratto di appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva a carico dell'appaltatore. Analoga clausola deve essere presente anche nei contratti di subappalto delle opere, nonché per i servizi e le forniture, stipulati dall'appaltatore principale.

Sul cantiere deve essere installato un cartello che contenga la denominazione delle opere, il loro importo e i nominativi del Direttore dei Lavori, quello del Responsabile Tecnico di cantiere, nonché quello dell'Impresa esecutrice dei lavori. Nello stesso cartello deve essere specificato che i lavori sono eseguiti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata sotto la sorveglianza delle competenti strutture comunali (Direzione DD-15A – Direzione Infrastrutture Verde e Arredo Urbano Edilizia Pubblica del Comune di Pisa). Allo scopo, il Soggetto attuatore si obbliga a garantire il libero accesso ai cantieri.

Il Soggetto attuatore si obbliga ad apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che il Comune o gli Enti erogatori dei pubblici servizi reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza per questo acquistare il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi, purché tali modifiche ed integrazioni siano rese necessarie a causa di fatti ed eventi sopravvenuti e non prevedibili, da intervenute innovazioni normative o da esigenze di pubblica incolumità e sicurezza.

#### **Articolo 8 - Termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

I lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione devono essere iniziati entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire previa comunicazione ai sensi di legge.

Almeno 10 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il Soggetto attuatore trasmette al Comune apposita comunicazione, con i contenuti e le modalità dallo stesso indicate.

Entro i 30 giorni successivi all'ultimazione dei lavori, il Soggetto attuatore trasmette al Comune apposita comunicazione di fine lavori.

La concessione di proroghe dei termini di inizio e di fine lavori è consentita alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 15 del testo unico dell'edilizia.

#### **Articolo 9 - Collaudo delle opere di urbanizzazione**

Contestualmente alla comunicazione fine lavori di cui all'articolo precedente, il soggetto attuatore invia richiesta di Collaudo delle opere terminate con allegata almeno la seguente documentazione: documenti contabili, as built, piano di manutenzione delle aree a verde pubblico e stima dei costi ai fini della stipula della fideiussione di cui all'art. 12.

Il Comune, entro 180 giorni dal ricevimento della richiesta di collaudo, verifica la perfetta e regolare esecuzione delle opere e rilascia, in caso di esito positivo, il certificato di collaudo. Allo scopo, il Comune comunica al Soggetto attuatore la data prevista per lo svolgimento della procedura di collaudo.

Entro 60 giorni dalla richiesta di collaudo il Soggetto attuatore trasmette al Comune i certificati di collaudo delle opere relative ai servizi gestiti da Aziende (gas, energia elettrica, telefonia, acqua, fognature). La mancata trasmissione impedisce lo svolgimento della procedura di collaudo.

Il collaudo delle opere, nonché la determinazione del valore effettivo delle opere realizzate, sono effettuati sulla base della contabilità dei lavori prodotta dalla direzione lavori nel rispetto della vigente normativa in materia di opere pubbliche.

## **Articolo 10 - Regime delle opere di urbanizzazione a scomputo, relative al verde pubblico, successivamente al collaudo**

La manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate, relative al verde pubblico, resta a carico del Soggetto attuatore e dei relativi aventi causa, i quali adempiono le relative obbligazioni in maniera solidale e indivisibile.

La manutenzione straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate, relative al verde pubblico, resta a carico del Soggetto attuatore dei relativi aventi causa per tre anni dalla data del collaudo.

Decorsi tre anni, la manutenzione straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate è trasferita al Comune, a seguito dell'esito positivo di una verifica, svolto congiuntamente dal Comune e dal Soggetto attuatore, che accerti il perfetto stato di manutenzione delle opere.

A tal proposito è fatto obbligo al soggetto attuatore, prima del definitivo svincolo della polizza di cui all'art. 12 per la manutenzione del verde, di costituire un super condominio tra gli immobili 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.

## **Articolo 11 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione**

Il Soggetto attuatore realizza le opere di urbanizzazione a scomputo previo rilascio del permesso di costruire gratuito di cui all'articolo 188 della legge regionale n. 65/2014.

L'importo massimo ammesso allo scomputo è pari a € \_\_\_\_\_.

Il Soggetto attuatore si obbliga a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto esecutivo, anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Il Soggetto attuatore si obbliga a realizzare tutte le opere impreviste e imprevedibili che si rendessero necessarie per risolvere situazioni relative a impianti di qualsiasi genere esistenti nell'area oggetto di intervento o nelle zone limitrofe, comunque funzionalmente ricollegabili a detta area.

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'articolo 51 della legge n. 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.

Il Soggetto attuatore si obbliga a versare gli oneri di urbanizzazione eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi, nonché il costo di costruzione di cui all'articolo 185 della legge regionale n. 65/2014 e le spese di collaudo, queste ultime pari all'uno per cento (1%) del costo delle opere da realizzare.

Le spese relative a saggi, prove, misurazioni e alle operazioni tecniche preliminari in genere sono a carico del Soggetto attuatore.

Nel caso in cui il valore effettivo delle opere realizzate, determinato con le operazioni di collaudo, risulti inferiore all'ammontare dello scomputo, il Soggetto attuatore si obbliga a versare al Comune la differenza tra le due somme entro 30 giorni dal collaudo. In caso di mancato versamento nel termine indicato, il Comune procede all'escussione della garanzia di cui all'articolo 12.

## **Articolo 12 - Garanzia per gli obblighi convenzionali e per l'attuazione del Piano**

A garanzia del corretto, completo e puntuale assolvimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione, degli obblighi relativi alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano attuativo e delle opere di urbanizzazione, della differenza tra lo scomputo praticato e l'effettivo valore delle opere di urbanizzazione realizzate, dell'eventuale rimessa in pristino delle aree interessate dal Piano, il Soggetto

attuatore consegna al Comune la polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, rilasciata da \_\_\_\_\_, per un importo di € \_\_\_\_\_, pari all'importo delle opere da realizzare, aumentate del 30% a garanzia dell'eventuale aumento dei prezzi;

La garanzia potrà essere completamente e definitivamente svincolata solo a seguito dell'approvazione del collaudo e dell'assolvimento di ogni altro obbligo previsto dalla presente convenzione, e condizionato al rilascio da parte del Comune di Pisa del nulla osta allo svincolo.

L'originale della polizza è stata consegnata al comune ai fini della stipula della presente convenzione.

Per gli interventi che prevedono la realizzazione di opere di verde pubblico (o ad uso pubblico) il Soggetto attuatore è tenuto a garantire, dalla data di collaudo delle opere e per la durata di tre anni, la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la sostituzione – se necessario- delle essenze vegetali. Per tale periodo, prima dell'approvazione del collaudo, l'operatore presterà polizza pari all'importo dell'intero onere di manutenzione e dell'intero costo delle essenze vegetali secondo il computo metrico del piano di manutenzione del verde, di cui all'art. 12, incrementato del 30%. 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 10, 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. L'estinzione della polizza è comunque subordinato alla verifica del corretto attecchimento.

### **Articolo 13 - Cessione delle opere e regime giuridico delle relative aree**

Il Soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 7, anche nel caso in cui il costo delle stesse dovesse superare, di qualunque misura, l'importo dello scomputo ammesso.

Il Soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 7, individuate nella Tavola \_\_\_ degli allegati alla deliberazione Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, individuate al Catasto Terreni/Fabbricati foglio \_\_\_\_\_, mappa \_\_\_\_\_, particella **[elencare gli identificativi catastali]**, per una superficie complessiva di mq \_\_\_\_\_.

Le cessioni di cui al presente articolo devono essere stipulate per atto pubblico notarile entro 60 giorni dalla demolizione dei fabbricati e di qualunque manufatto su queste esistenti, e comunque entro 6 mesi dalla stipula della convenzione. Le spese sono a carico del Soggetto attuatore e dei relativi aventi causa.

Il Soggetto attuatore si obbliga a cedere le aree di cui al comma precedente libere da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, previa predisposizione di idoneo tipo di frazionamento, da redigersi a cura e spese del Soggetto attuatore.

Le aree devono essere libere da qualunque struttura o impianto di proprietà privata, anche sottostante la superficie del suolo (quali, a titolo esclusivamente esemplificativo, scarichi privati interrati, fosse biologiche e pozzetti, griglie di aerazione), nonché libere, pulite e bonificate da qualsivoglia rifiuto o residuo della demolizione di cui al presente articolo, sia al di sopra che al di sotto del suolo.

Allo scopo, nei 15 giorni successivi alla demolizione, il Soggetto attuatore invia al Comune apposita comunicazione con allegata documentazione fotografica delle fasi di demolizione e ripulitura dell'area e documentazione comprovante il corretto smaltimento dei materiali di risulta e/o bonifica dell'area. Nei 30 giorni successivi, il Comune accerta, mediante redazione di apposito verbale, lo stato dei luoghi e il corretto adempimento degli obblighi sopra indicati.

Il Soggetto attuatore solleva espressamente il Comune in caso di evizione o turbativa o molestia nella proprietà o nel possesso.

Le cessioni sono fatte e accettate a misura, oppure a corpo, nello stato di fatto in cui le aree si troveranno al momento della cessione.

Contestualmente alla cessione di cui al comma precedente, il Comune si impegna a rendere disponibili dette aree nei confronti del Soggetto attuatore, affinché vi realizzi le opere di urbanizzazione.

Ai fini delle cessioni e dell'adempimento degli altri obblighi di cui al presente articolo, la presente convenzione ha efficacia di contratto preliminare, ai sensi dell'articolo 1350 del codice civile.

Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2932 del codice civile, in caso di mancato, parziale o ritardato adempimento, da parte del Soggetto attuatore, degli obblighi previsti dal presente articolo, il Comune procede all'escussione delle penali di cui all'articolo 15.

#### **Articolo 14 - Clausola risolutiva espressa**

La presente convenzione è risolta di diritto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, nel caso in cui, nel periodo di efficacia di questa, intervenga a carico del Soggetto attuatore documentazione antimafia interdittiva, di cui al decreto legislativo n. 159/2011.

#### **Articolo 15 - Clausola penale e conseguenze dell'inadempimento**

Fatta salva la risarcibilità del maggior danno, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione, il Soggetto attuatore e relativi aventi causa sono tenuti, ai sensi dell'articolo 1382 del codice civile, a versare al Comune le seguenti somme:

- in caso di mancato o ritardato invio della copia autentica dell'atto di disposizione degli immobili ricompresi all'interno del perimetro del Piano, una somma pari all'1% (uno per cento) del prezzo delle unità immobiliari cedute;
- in caso di mancata o ritardata stipula del contratto di cessione delle aree a titolo gratuito entro il termine stabilito nell'articolo 13, € 100 per ogni giorno di ritardo, fino a un massimo di € 10.000;
- in caso di presentazione della richiesta di permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo oltre il termine stabilito nell'articolo 7, € 100 per ogni giorno di ritardo, fino a un massimo di € 10.000;
- in caso di inizio dei lavori per la realizzazione delle opere a scomputo oltre il termine stabilito nell'articolo 8, € 100 per ogni giorno di ritardo, fino a un massimo di € 10.000;
- in caso di trasmissione degli atti di gara per l'affidamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo oltre il termine stabilito nella richiesta del Comune, di cui all'articolo 7, € 50 per ogni giorno di ritardo, fino a un massimo di € 500;
- in caso di impedimento nell'accesso del personale del Comune ai cantieri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, ai sensi dell'articolo 7, € 500 per ogni richiesta di visita;
- in caso di mancata ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere a scomputo prima della fine lavori delle opere private come stabilito all'articolo 4, € 100 per ogni giorno di ritardo, fino a un massimo di € 10.000;

Allo scopo, il Comune contesta i fatti che danno luogo all'inadempimento entro 5 (cinque) giorni lavorativi dal giorno in cui ne è venuto a conoscenza e determina l'importo della somma da versare.

Il Soggetto attuatore e i relativi aventi causa, entro 5 (cinque) giorni dal ricevimento della contestazione, trasmette al Comune le proprie giustificazioni e osservazioni.

Il Comune, decorso inutilmente il termine o ricevute le giustificazioni e/o le osservazioni di cui sopra e avendole valutate, adotta le proprie determinazioni in merito.

La determinazione definitiva del Comune è trasmessa al destinatario entro 30 (trenta) giorni dalla contestazione dell'inadempimento o del ritardo.

Il Soggetto attuatore e i relativi aventi causa provvedono al pagamento della somma indicata dal Comune entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

In caso di mancato, parziale o ritardato pagamento, da parte del Soggetto attuatore e dei relativi aventi causa, della somma indicata nel comma precedente, il Comune procede all'escussione della garanzia di cui all'articolo 12.

#### **Articolo 16 - Variazione disciplina urbanistica**

Il Soggetto attuatore riconosce al Comune la facoltà di mutare, entro il termine di validità del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione, la disciplina urbanistica del comprensorio interessato dallo stesso Piano, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

#### **Articolo 17 - Trascrizione dell'Atto**

Il Soggetto attuatore dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé, i successori e aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, si impegna a trasferire agli eventuali aventi causa impegni, servitù, vincoli, obbligazioni e oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto a favore del Comune di Pisa e contro essi medesimi, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Pisa da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Articolo 18 - Salvaguardia diritti di terzi**

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Soggetto attuatore si obbliga, per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo, a rilevare il Comune completamente indenne e a riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

#### **Articolo 19 – rinuncia all'ipoteca**

Il soggetto attuatore rinuncia 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.

#### **Articolo 20–Spese e Clausole finali**

Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Soggetto attuatore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Sono poste a carico del Soggetto attuatore dei relativi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili che tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune.

Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Pisa.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

E richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto in parte con mezzi meccanici consentiti dalla legge ed in parte a mano da persona di mia fiducia su \_\_\_\_ pagine complete e porzione della presente, previa lettura datane da me alle parti che lo hanno riconosciuto in tutto conforme alle loro volontà, è stato dalle stesse firmato a margine e sottoscritto, unitamente agli allegati, a norma di legge, con me Notaio, come appresso: