



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 09

Urbanistica - Edilizia Privata - Espropri -
Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica -
Archivio di deposito
Ufficio Urbanistica
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2 - 56125 Pisa

Tel: 050.910326

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Prot. e data sul timbro

Direzione Patrimonio

Oggetto: Terreni di proprietà comunale siti in Ospedaletto via Emilia e censiti al C.T. fg. 93 part. 15 - 31 - 32 - 189 - 200. Richiesta di relazione urbanistica

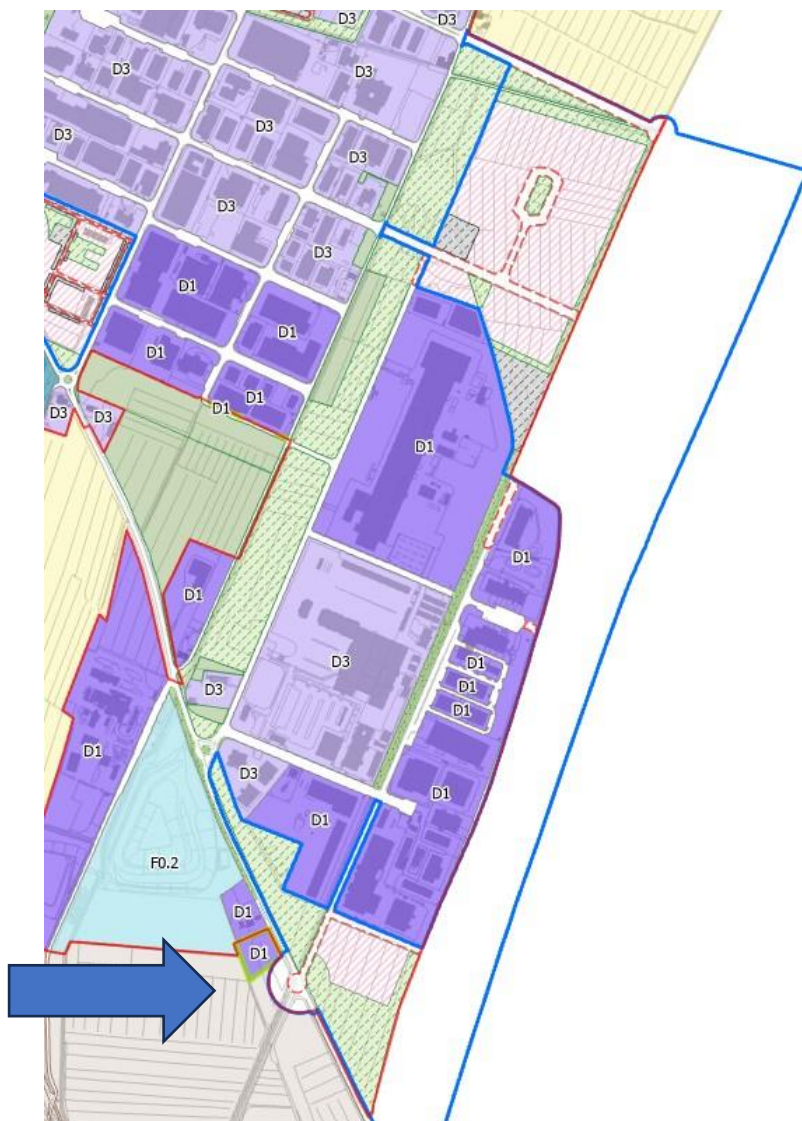
In risposta alla Vs. nota prot. n. 126147/2025 preme sottolineare che le aree in esame sono inserite entro il perimetro del Piano Attuativo Pisa - Cascina approvato con Delibera CC n. 37 del 15/05/2007 e oggetto della Convenzione Rep. n. 55465 del 09/06/2011 che per maggiore chiarezza alleghiamo in copia.

Nonostante il mancato avvio degli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti, il suddetto piano attuativo è tuttora valido come da approfondimenti eseguiti in fase di formazione del Piano Strutturale Intercomunale Pisa Cascina e acquisizione di specifico parere legale.

La disciplina di Piano dello strumento urbanistico preventivo in esame subordina la realizzazione degli immobili al completamento delle opere di urbanizzazione previste (compreso l'interramento dell'elettrodotto) che risulta particolarmente oneroso e difficoltoso.

Alcuni dei proprietari delle aree interessate intendono pertanto proporre, secondo quanto riferito anche in incontri abbastanza recenti, specifica Variante al Piano Attuativo; l'eventuale proposta di Variante dovrà tenere conto della necessità di spostare la posizione della rotatoria ubicata all'intersezione con la viabilità principale, viste le difficoltà esecutive emerse in fase di progettazione alla luce dei pareri resi dalla Regione Toscana, Ufficio del Genio civile e Provincia e ribadite anche in occasione della Conferenza di Copianificazione del 6 Ottobre u.s..

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Riproduzione di un documento digitale firmato
Protocollo N. 0127815/2025 del 30/10/2025
Firmatario: DAISYBICCI



Dovranno inoltre essere recepite le indicazioni e prescrizioni in merito alle mitigazioni ambientali e paesaggistiche emerse in occasione della suddetta Conferenza di Copianificazione.

In virtù di quanto sinteticamente descritto, la Direzione scrivente ritiene che la documentazione in atti necessiti di rivalutazione e di revisione e che nell'eventuale procedura ad evidenza pubblica debbano essere dettagliatamente evidenziate le problematiche connesse all'attuazione degli interventi infrastrutturali e non (anche in considerazione delle situazioni di rischio idraulico) e i contenuti della Convenzione e del Piano Attuativo sopradescritto.

A disposizione per eventuali chiarimenti, cordiali saluti.

La Dirigente
(Ing. Daisy Ricci)

Allegati:

- Convenzione Rep. n. 55465 del 09/06/2011

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Riproduzione di un documento digitale firmato
Protocollo N.0127815/2025 del 30/10/2025
Firmatario: DAISY RICCI

Rep. n. 55465

Fasc. n. 353

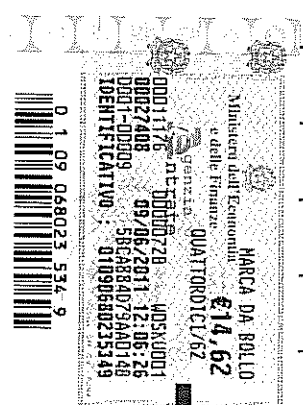
CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
INIZIATIVA PUBBLICA PER AMPLIAMENTO DELLA ZONA PRODUTTIVA DI
OSPEDALETTO NEI COMUNI DI CASCINA E PISA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici (2011) e questo di nove (09) del mese di giugno in Pisa,
Piazza dei Facchini n. 16 presso gli uffici della Direzione Patrimonio e Contratti del
Comune di Pisa, avanti a me Dr.ssa Angela NOBILE Segretario Generale del
Comune di Pisa e come tale autorizzato a rogare gli atti in forma pubblico -
amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 4^, lett. c) del Decreto Legislativo n°
267 del 18.08.2000, sono comparsi e si sono personalmente costituiti senza
l'assistenza dei testimoni non avendo alcuno dei comparenti richiesto la loro
presenza:

- arch. **Gabriele BERTI**, nato a San Giuliano Terme (PI) il giorno 06 giugno 1951,
domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in
proprio ma in rappresentanza del "Comune di Pisa" (codice fiscale n.
00341620508), con sede in Pisa, Via degli Uffici n. 1, nella sua qualità di Dirigente
della Direzione Urbanistica e Mobilità del medesimo Comune, in esecuzione della
deliberazione della Giunta Comunale n. 264 del 28/12/2010, immediatamente
esecutiva, giacente in atti d'ufficio in copia conforme all'originale;

- dr. **Salvatore DE PRIAMO**, nato a Santa Ninfa (TP) il giorno 19 giugno 1953,
domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio
ma in rappresentanza del "Comune di Cascina" (codice fiscale n. 00124310509), con
sede in Cascina (PI), Corso Matteotti n. 90, nella sua qualità di Direttore Generale
/Segretario Generale -Dirigente della Macrostruttura Tecnica del medesimo Comune, in



Carri
De Priamo

[Signature]

[Signature]

[Signature]

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Protocollo N. 0127815/2025 del 30/10/2025

esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n 218 del 28/12/2010, esecutiva

il 21/03/2011, giacente in atti d'ufficio in copia conforme all'originale:

- **Avv. Paolo CARROZZA**, nato a Pisa il giorno 09 ottobre 1953, domiciliato per la

carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in

rappresentanza del Consorzio di comparto e di urbanizzazione "**Consorzio area**

produttiva Intercomunale Pisa-Cascina" (codice fiscale - partita IVA e numero di

iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio di Pisa

01900250505), con sede in Pisa (frazione Ospedaletto), via le Rene n. 3 (presso lo Studio

Benvenuti), nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale

rappresentante pro tempore del suddetto Consorzio, all'uopo autorizzato con delibera

dell'Assemblea del 17/01/2011, giacente in atti d'ufficio in copia conforme

all'originale.

Comparenti aventi capacità di obbligarsi, della cui identità personale e qualità

rivestita io Segretario Generale sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

Premesso che:

I. i Comuni di Cascina e di Pisa (d'ora in poi denominati "i Comuni"), in attuazione del

Protocollo di Intesa sottoscritto dai due Enti il 7 dicembre 2000, hanno approvato un

Piano particolareggiato (d'ora in poi denominato "Piano") che disciplina la realizzazione

degli interventi all'interno dell'area destinata all'ampliamento della zona produttiva di

Ospedaletto individuata nei Regolamenti Urbanistici di Cascina (U.T.O.E. n. 41) e del

Comune di Pisa (area PQ3), approvato dal Comune di Pisa con deliberazione del

Consiglio Comunale n. 36 del 27.05.2007, dal Comune di Cascina con deliberazione del

Consiglio Comunale n. 14 del 26.04.2007, e pubblicato, a seguito di approvazione, sul

B.U.R.T. n. 26 del 27 giugno 2007;

II. l'articolo 4 delle N.T.A. del Piano particolareggiato prevede, tra l'altro, che "*Nel caso*

Casini
Podestà
14

[Signature]

[Signature]
UFFICIO REGISTRO
DELLA GIUNTA COMUNALE

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Protocollo N. 0127815/2025 del 30/10/2025

di iniziativa privata la relativa richiesta potrà essere sottoscritta da tutti i proprietari delle aree ricadenti all'interno delle perimetrazioni dei singoli comparti, o comunque dalla maggioranza necessaria alla costituzione del consorzio nei limiti fissati dalla L.R.T. 1/2005 o da specifiche disposizioni normative”;

III. alcuni proprietari dei lotti compresi nel Piano hanno costituito, in data 24 novembre 2008, agli atti del Notaio Nicola Mancioffi in Pisa rep. 33112, registrato a Pisa al n. 9558 del 05/12/2008, integrato con successivo atto in data 05 ottobre 2010, ai rogiti del medesimo Notaio Mancioffi, rep. 36403 registrato a Pisa al n. 7547 dell'11/10/2010, un Consorzio con attività esterna, senza fini di lucro, ai sensi degli articoli 2602 e seguenti del Codice Civile, denominato “Consorzio area produttiva Intercomunale Pisa-Cascina” (d'ora in poi denominato “Consorzio”), il quale ha come scopo sociale l'attuazione delle previsioni contenute nel piano attuativo di cui al punto I, come previsto dagli articoli 65 e 66 della LR n. 1/2005;

IV. allo scopo, il Consorzio dichiara di detenere e rappresentare la maggioranza assoluta del valore degli immobili ricompresi all'interno del perimetro del Piano, calcolata in base all'imponibile catastale e che pertanto il Consorzio si propone come soggetto attuatore, ai sensi degli articoli 65 e 66 della L.R.T. n. 1/2005;

tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue

Articolo 1 - Oggetto

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina dei rapporti tra i Comuni e il Consorzio, in ordine agli obblighi e alle modalità di attuazione del Piano, secondo le prescrizioni stabilite nelle NTA di questo ultimo.

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2 - Disposizioni generali

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Protocollo N. 0127815/2025 del 30/10/2025

all'1% (uno per cento) del prezzo delle unità immobiliari cedute.

In ogni caso di disposizione parziale degli oneri soprariferiti, il Consorzio e i suoi successori o aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli aventi causa

Articolo 3 - Termini e modalità di attuazione del Piano

Il Piano è attuato mediante interventi unitari all'interno dei comparti (o UMB) individuati nella Tav. 4P allegata alle NTA del Piano. I singoli comparti possono essere suddivisi in subcomparti funzionali, da individuarsi a cura del Consorzio a condizione che venga garantita l'autonomia degli interventi e che gli stessi sia dotati delle opere di urbanizzazione ad essi funzionali.

In ogni caso, il termine per l'attuazione delle previsioni del Piano è stabilito in dieci anni dalla data di approvazione definitiva del Piano stesso, indipendentemente dalla data di sottoscrizione della presente convenzione. Allo scopo si precisa che, salvo quanto previsto per le opere comuni extra comparto, deve essere stato eseguito, con esito positivo, il collaudo delle opere di urbanizzazione all'interno dei singoli comparti e devono essere iniziati tutti gli interventi edificatori previsti dal Piano.

Articolo 4 - Procedimento espropriativo

Nel caso in cui, a causa della mancata adesione al Consorzio da parte dei proprietari degli immobili ricompresi all'interno del perimetro del Piano, sia necessario attivare i procedimenti previsti dall'articolo 66 comma 3 LR n. 1/2005, il Consorzio assume le qualità di promotore e beneficiario dell'esproprio.

Allo scopo, il Consorzio attiva il procedimento previsto dall'articolo 20 del D.P.R. n. 327/2001, d'ora in poi denominato T.U. Espropri.

Nel caso in cui i proprietari non accettino le somme offerte per le espropriazioni, il Consorzio chiede ai Comuni che vengano attivati i necessari procedimenti espropriativi.

Co. 31
[Signature]

[Signature]



[Signature]
Stamp: 1 MAR 2011 10:07:19 AM, Dott. ANGELO...

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Protocollo N. 0127815/2025 del 30/10/2025

I Comuni procedono a calcolare l'indennità di esproprio.

Il Consorzio provvede al pagamento e al deposito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze delle indennità di espropriazione, nei termini e con le modalità stabilite dagli articoli 26 e 27 del TU Espropri, e consegna ai Comuni gli atti che provano l'avvenuto pagamento o deposito.

I Comuni, eventualmente esperita anche la procedura prevista dall'articolo 27 del T.U. Espropri, emettono i decreti di esproprio.

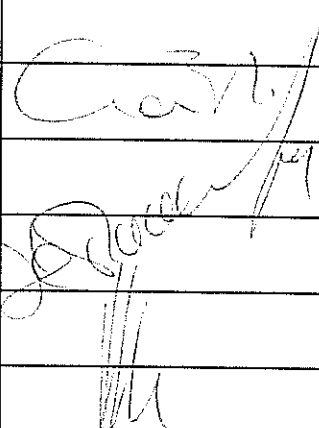
Il Consorzio si obbliga a rimborsare ai Comuni tutte le spese e ogni altro onere sostenuto, a qualsiasi titolo, per lo svolgimento dei procedimenti espropriativi.

Nel caso in cui, a seguito di procedimento giurisdizionale, il giudice riconosca ai proprietari espropriati una indennità di esproprio maggiore, il Consorzio si obbliga a versare ai proprietari stessi la differenza tra la somma determinata dal giudice e quella già corrisposta.

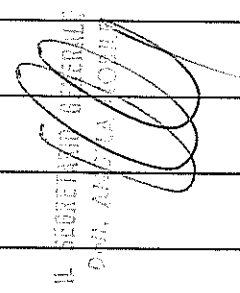
Articolo 5 – Titoli abilitativi all'edificazione

Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi necessari per l'edificazione sono subordinati all'approvazione, da parte dei Comuni, dei progetti esecutivi (elaborati secondo le prescrizioni di cui all'articolo 21 delle NTA) di tutte le opere pubbliche e di urbanizzazione previste dal Piano, comprese quelle definite comuni extra comparto, e individuate nella tav. 4P degli elaborati del Piano, nonché, relativamente alle aree ricadenti nella fascia di rispetto dell'elettrodotto ENEL AT 132Kw, al rilascio dell'autorizzazione prevista dalla L.R.T. n. 39/2005.

Il Consorzio si impegna ad acquisire le aree di proprietà comunale necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed a corrispondere ai Comuni le somme per la realizzazione delle opere pubbliche non previste nel Piano e necessarie per la messa in sicurezza delle aree interessate dagli interventi.



IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. ANGELO COZZI



COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Protocollo N.0127815/2025 del 30/10/2025

L'ammontare delle somme da corrispondere, le modalità di corresponsione, nonché i rapporti tra le parti in ordine a queste ultime, sono quantificati e disciplinati dal responsabile per l'attuazione della presente convenzione, prima del rilascio dei necessari titoli abilitativi.

Articolo 6 – Modalità e termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione

Il Consorzio provvede alla realizzazione delle opere di urbanizzazione comuni extra comparto e di quelle all'interno dei singoli comparti, individuate nella tav. 4P degli elaborati del Piano.

Le opere di urbanizzazione comuni extra comparto devono essere realizzate entro 3 anni dalla data di rilascio del relativo permesso a costruire.

Le opere di urbanizzazione all'interno dei singoli comparti devono essere ultimate prima dell'ultimazione degli edifici che sono destinate a servire e del rilascio del relativo certificato di agibilità/abitabilità.

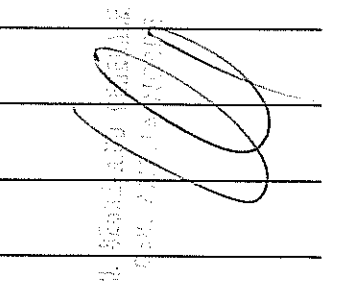
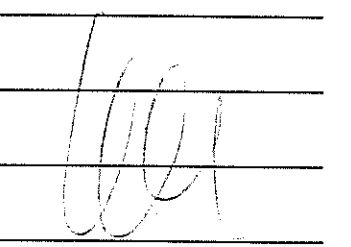
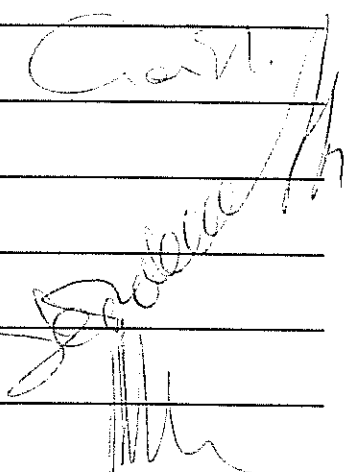
I Comuni rendono disponibili, anche prima della definizione dell'acquisto da parte del Consorzio, le aree di rispettiva proprietà necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fin dalla data della sottoscrizione della presente convenzione.

Il Consorzio si impegna a consegnare le opere di urbanizzazione, a seguito dell'approvazione da parte dei Comuni degli atti di collaudo, entro i termini di validità del Piano.

Fino all'effettiva consegna, la manutenzione delle opere è posta a carico del Consorzio e rimangono efficaci tutte le garanzie prestate ai fini dell'esatto adempimento.

Le opere sono eseguite da un operatore economico individuato dal Consorzio con le seguenti modalità:

a) nel caso in cui l'importo dei lavori sia inferiore alla soglia comunitaria, il Consorzio affida la realizzazione delle opere mediante procedura negoziata, ai sensi del combinato



COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Protocollo N.0127815/2025 del 30/10/2025

disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006, con le seguenti precisazioni:

- 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;
- 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 prevista l'esclusione dalla procedura di operatori economici che si trovano in situazione di collegamento e controllo, anche sostanziali, con il Consorzio. Gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;
- 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);
- il Consorzio sceglie l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali compreso il computo metrico e l'elenco prezzi, muniti dei pareri favorevoli delle competenti Direzioni del Comune di Pisa e del Comune di Cascina. Fermo restando il valore delle opere da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, gli eventuali importi derivanti dai risparmi discendenti dalla gara per effetto del ribasso offerto

Carli
Scalco

M

Al

Stampa illeggibile

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Protocollo N.0127815/2025 del 30/10/2025

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 dei Comuni per interventi coerenti al Piano approvato. In caso di ribasso d'asta insufficiente a coprire le spese, nulla sarà dovuto da parte dei Comuni a titolo di rimborso per le suddette spese;

- il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dal Consorzio, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico.

- le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere comunicate ai Comuni in sede di comunicazione dell'inizio dei lavori.

b) nel caso in cui l'importo dei lavori sia pari o superiore alla soglia comunitaria, il Consorzio affida l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante procedura di evidenza pubblica scelta tra quelle di cui all'articolo 55 del decreto legislativo n. 163 del 2006, ai sensi dell'articolo 32, comma 1, lettera g), del citato decreto legislativo, con le seguenti precisazioni:

- il Consorzio deve redigere e pubblicare apposito bando di gara, osservando le modalità di cui agli articoli 66 e 67 e i termini di cui agli articoli 70, 71 e 72 del decreto legislativo n. 163 del 2006; nel procedimento di gara deve comunque essere osservata la disciplina stabilita per gli appalti delle pubbliche amministrazioni. Nel bando di gara deve essere espressamente prevista l'esclusione dalla procedura di operatori economici che si trovano in situazione di collegamento e controllo anche sostanziale con il Consorzio. Fermo restando il valore delle opere da eseguire a scemto degli oneri di urbanizzazione, 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

Carit.
Sp. Scatena

[Signature]



[Signature]

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Protocollo N.0127815/2025 del 30/10/2025

(comprehensive dei costi amministrativi e procedurali) fino al limite massimo del 7%, ed i costi documentati relativi alla pubblicizzazione della gara fino ad un massimo del 6%, sarà a disposizione dei Comuni per interventi coerenti al Piano approvato. In caso di ribasso d'asta insufficiente a coprire le spese, nulla sarà dovuto da parte dei Comuni a titolo di rimborso per le suddette spese;

- il Consorzio può utilizzare le tipologie contrattuali di cui all'articolo 53, comma 2, lettere a), b) o c), del decreto legislativo n. 163 del 2006;

- il Consorzio può altresì ricorrere ad un contratto d'appalto con corrispettivo parzialmente o totalmente costituito da cessione di beni o diritti reali, ivi comprese cose future ai sensi dell'articolo 1472 del codice civile, in applicazione analogica dell'articolo 53, commi 6, 7, 8 e 9, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

- l'aggiudicazione è effettuata a favore dell'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

- a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali compreso il computo metrico e l'elenco prezzi, muniti dei pareri favorevoli delle competenti Direzioni del Comune di Pisa e del Comune di Cascina;

- il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dal Consorzio, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico;

- le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicate al Comune in sede di comunicazione di inizio lavori.

I Comuni vigileranno sulla correttezza delle procedure di gara adottate dal Consorzio. A tal fine lo stesso si obbliga a inviare, a semplice richiesta dei Comuni, gli atti di gara e a

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Protocollo N.0127815/2025 del 30/10/2025

comprovare adeguatamente il rispetto della presente convenzione e della disciplina di affidamento dei contratti pubblici.

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

La stipula del contratto d'appalto tra il Consorzio e l'operatore economico, individuato mediante procedura di gara, avviene senza necessità di intervento dei Comuni, i quali restano estranei ai rapporti economici tra le parti.

Tutte le opere di urbanizzazione devono essere eseguite a perfetta regola d'arte, in conformità agli elaborati di progetto, e alle condizioni e con le modalità attuative di seguito previste.

Le strade, i marciapiedi, l'illuminazione pubblica, le fognature, il verde pubblico e i parcheggi pubblici devono 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 e idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, anche in cunicolo, il tutto in conformità del progetto esecutivo.

Il Consorzio si impegna 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) previsti nel progetto esecutivo.

A seguito del rilascio del permesso di costruire gratuito, il Consorzio comunica agli uffici competenti per le opere di urbanizzazione dei Comuni, con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni, l'inizio dei lavori, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

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

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Protocollo N.0127815/2025 del 30/10/2025

penale potrà essere recuperato dalla fideiussione prestata ai sensi della presente convenzione.

Con la medesima raccomandata il Consorzio dovrà, inoltre, comunicare il nominativo del Direttore dei Lavori, quello del Responsabile Tecnico di cantiere, nonché quello dell'Impresa esecutrice dei lavori.

Sul cantiere deve essere installato un cartello che contenga la denominazione delle opere, il loro importo ed i nominativi dei soggetti di cui sopra. 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 degli Uffici Tecnici comunali competenti, che avranno, pertanto, libero accesso ai cantieri.

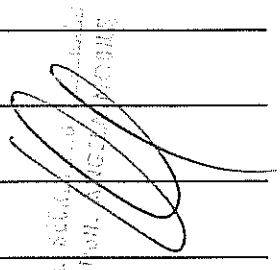
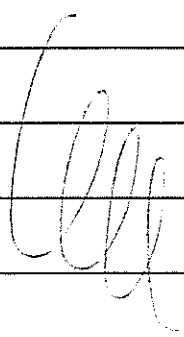
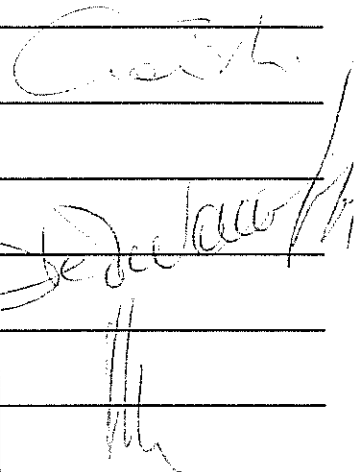
La corretta esecuzione delle opere verrà verificata altresì mediante collaudo in corso e finale, con le modalità previste dalla presente convenzione.

Articolo 7 – Scomputo degli oneri di urbanizzazione

Il Consorzio realizza le opere di urbanizzazione comuni extra comparto e quelle all'interno dei singoli comparti a scomputo del contributo previsto dall'articolo 120 della LR n. 1/2005, previo rilascio del permesso di costruire gratuito, ai sensi dell'articolo 124, comma 1, lett. b) della L.R.T. n. 1/2005, a seguito dell'approvazione, da parte dei Comuni, dei progetti esecutivi predisposti dal Consorzio stesso.

Il Consorzio dovrà versare gli oneri di urbanizzazione eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi, nonché il contributo per il costo di costruzione e le spese generali per i Comuni, comprensive delle spese di collaudo, queste ultime pari all'1% (uno per cento) del costo delle opere da realizzare. Sono escluse dalla predetta somma le spese relative ai saggi, prove, misurazioni eccetera, che rimangono a carico del Consorzio.

L'operazione di scomputo degli oneri avverrà, fino alla concorrenza dell'importo ammesso allo scomputo, senza emissione di fattura da parte del Consorzio nei confronti



COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Protocollo N. 0127815/2025 del 30/10/2025

dei Comuni, 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 Consorzio si impegna 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 Consorzio si impegna, inoltre, a realizzare tutte quelle opere imprevedute e imprevedibili che si rendessero necessarie per risolvere situazioni relative a impianti di qualsiasi genere esistenti nell'area oggetto di intervento o zone limitrofe comunque ricollegabili all'area stessa.

Articolo 8 – Cessione delle aree

Il Consorzio si impegna a cedere gratuitamente ai Comuni le aree da destinare alla realizzazione delle opere pubbliche, viabilità, spazi pubblici di verde e parcheggi realizzate sui rispettivi territori, così come individuate nel progetto.

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.

Articolo 9 – Collaudo delle opere pubbliche

Ultimati i lavori relativi alla realizzazione delle opere extracomparto e delle opere di urbanizzazione all'interno dei singoli comparti, il Consorzio trasmette ai Comuni, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, apposita comunicazione.

Entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione, i competenti uffici comunali procedono a verificare la perfetta e regolare esecuzione delle opere, rilasciando, in caso positivo, il relativo certificato di collaudo.

C. C.
Di Felice
M.

C.



[Firma]

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Protocollo N.0127815/2025 del 30/10/2025

Il collaudo delle opere, in corso e definitivo, sarà redatto sulla scorta della contabilità dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori stessa secondo la normativa vigente in materia di Opere Pubbliche, in particolare gli articoli da 181 a 214 e 229 del D.P.R. 05 ottobre 2010, n. 207, e successive modifiche e integrazioni.

Le opere relative a servizi gestiti da Aziende (gas, energia elettrica, telefono, acqua, fognature) sono soggette a collaudo definitivo da parte dei gestori competenti; i relativi certificati di collaudo devono essere trasmessi, a cura del Consorzio, ai competenti uffici comunali prima dell'emissione del collaudo definitivo.

Fino al momento della consegna al Comune, a seguito del collaudo definitivo, le strade realizzate restano soggette al regime delle strade private gravate da servitù di transito pubblico, così come previsto dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

Il Consorzio si impegna, in proprio e per i suoi eventuali aventi causa, a consentire il passaggio di autolinee di trasporto pubblico sulla rete stradale realizzata, prima della sua cessione ai Comuni, senza alcun obbligo, da parte dei Comuni stessi, di pagamento di contributi, compensi o indennità di sorta. Relativamente alla illuminazione pubblica, le utenze elettriche, obbligatoriamente intestate al Consorzio, saranno volturate successivamente al rilascio del certificato di collaudo.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde resta a carico del Consorzio e/o aventi causa in perpetuo, con l'esclusione dei casi in cui il verde sia di corredo a spazi destinati a piazza pubblica o a percorsi pubblici ciclabili così come, di norma, previsto dalle schede che disciplinano la trasformazione urbanistica.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dei piani viari, dell'illuminazione e delle fognature resta a carico del Consorzio e dei suoi aventi causa per tre anni dalla data del collaudo. Allo scopo, il Consorzio si impegna a costituire un super condominio tra gli edifici interessati ai fini della citata manutenzione, a definire le relative tabelle

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Protocollo N. 0127815/2025 del 30/10/2025

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

La garanzia deve coprire altresì, senza alcuna riserva, i danni che si dovessero comunque verificare nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione posto in capo al Consorzio ai sensi dell'articolo 9, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dai Comuni a qualsiasi titolo, in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La fideiussione anzidetta, a insindacabile giudizio dei Responsabili Tecnici - Collaudatori incaricati dai Comuni, potrà essere ridotta nella misura massima del 50%, in relazione all'attuazione degli obblighi previsti nella presente convenzione 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 dei Comuni del nulla osta allo svincolo, attestante il raggiungimento della predetta percentuale di lavori eseguiti.

In caso di ingiustificata ritardata ultimazione dei lavori di urbanizzazione sarà applicata una penale pari ad Euro 100,00 (cento/00) per ogni giorno di ritardo, fino al massimo del 30% dell'importo complessivo delle opere.

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

Carli
De Luca
Mh

Carli

Carli
SEGRETERIA COMUNALE
COMUNE DI PISA

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Protocollo N. 0127815/2025 del 30/10/2025

risarcimento del danno.

Dopo il collaudo e successivamente alla cessione al Comune delle aree previste in convenzione, la polizza fideiussoria potrà essere ridotta fino al 20% del valore iniziale.

La cauzione potrà essere completamente e definitivamente svincolata, decorsi tre anni dal collaudo di cui all'articolo 9, a seguito della verifica positiva circa il perfetto stato di manutenzione delle opere di urbanizzazione. A seguito di tale verifica positiva, la manutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico dei Comuni.

A garanzia del pagamento della differenza tra l'indennità di esproprio eventualmente determinata dal giudice a seguito di procedimento giurisdizionale e quella effettivamente già corrisposta, il Consorzio, prima dell'emanazione dei decreti di esproprio, consegna ai Comuni fideiussioni bancarie / polizze assicurative rilasciate da soggetti abilitati, di gradimento dei Comuni, che presentino le caratteristiche indicate nel presente articolo.

Il deposito della garanzia sopra indicata costituisce condizione sospensiva dell'emissione del decreto di esproprio.

L'importo garantito dal fideiussore deve essere pari alle indennità definitive di esproprio.

La garanzia potrà essere ridotta in conseguenza della mancata proposizione delle opposizioni alla stima di cui all'articolo 54 del T.U. Espropri.

Allo scopo, il Consorzio si impegna a non procedere al proprio scioglimento fino alla chiusura dei procedimenti di opposizione alla stima in corso.

Articolo 11 – Allegati

Al presente atto è allegata la seguente documentazione, che costituisce parte integrante e sostanziale del medesimo:

- progetto definitivo costituito da n. 15 elaborati, validato in seno alla Conferenza dei Servizi congiunta, aperta il 30 maggio 2011 e chiusa in data odierna, come risulta dal verbale giacente in atti dell'Ufficio Urbanistica.

Handwritten signature

Handwritten signature



Handwritten signature

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Protocollo N. 0127815/2025 del 30/10/2025

Articolo 12 - Spese

Tutte le spese relative alla presente convenzione e agli atti di cessione delle aree, comprese le spese di registrazione e quant'altro, sono poste a totale carico del Consorzio.

Articolo 13 – Foro competente

Tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione alla validità, all'interpretazione, all'esecuzione, al recesso e alla risoluzione della presente convenzione saranno deferite al giudice ordinario. La competenza è attribuita al Foro di Pisa.

Articolo 14 – Clausole vessatorie

Le parti dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'articolo 1341, secondo comma, del codice civile, le pattuizioni e le condizioni contenute negli articoli da 2 a 13 della presente convenzione.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

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

Carlo Bertini
Stefano Paoletti
[Signature] *[Signature]*

[Circular Stamp]

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Protocollo N. 0127815/2025 del 30/10/2025



PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

SERIE 1	NUMERO 2106/2011	TRIBUTI	IMPORTI 168,00	RETTIFICHE AI CODICI DI TRIBUTO e/o RELATIVI IMPORTI		
3/1 n. 117 identificativo telematico per eventuali adempimenti successivi TZZ11D000117000AA		REGISTRO	0,00	SERIE	NUMERO	DATA
		ALTRO ERARIO	0,00			
		INVIM		DA	A	IMPORTO
		ALTRE AZIENDE	168,00			
EURO 168,00		TOTALE	TOT. SOGG. : 3	TOT. NEG. : 1		

IMPORTO VERSATO TZZ

CODICE UFFICIO R52 TZZ	Si convalidano, sulla base del contenuto dell'atto, i dati risultanti dal Quadro A, B e C	L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA TASSAZIONE	L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA REGISTRAZIONE	DA INVIARE ALLA ANAGRAFE TRIBUTARIA (Barrare la casella che non interessa)	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
------------------------	---	-------------------------------------	--	--	---

QUADRO A		Foglio N.		La richiesta si compone di N. 1 fogli	
ALL'UFFICIO Pisa		1			
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE COMUNE DI PISA (C.F.: 00341620508)		DATA DI STIPULA 09/06/2011		N. DI REPERTORIO 55465	
NATURA DELL'ATTO CONVENZIONE					

QUADRO B - SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI IMMEDIATI DELL'ATTO					
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
1	00341620508	Comune di Pisa			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	
56100 Pisa		P I	Via degli Uffici	1	
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
2	00124310509	Comune di Cascina			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	
56021 Cascina		P I	Corso Matteotti	90	
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
3	01900250505	Consorzio area produttiva Intercomunale Pisa-Cascina			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	
56100 Pisa		P I	via le Rene	3	
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	

QUADRO C - DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO						
CODICE NEGOZIO	(1)	(2)	(3)	VALORI	DANTI CAUSA	AVENTI CAUSA
8000					1 2	3

Spazio riservato a timbro dell'Ufficio cui è addebbito l'ufficiale rogante

Firma del richiedente la registrazione

Comune di Pisa
 Protocollo n. 012781/2015 del 30/06/2015

(1) Barrare se soggetto a IVA
 (2) Barrare a fronte di agevolazioni
 (3) Barrare se con effetti economici a una definitiva

TOTALE



Direzione Provinciale di Pisa

Ufficio Territoriale di Pisa

ATTESTATO DI REGISTRAZIONE
EX ART. 36, COMMA 3, LEGGE N. 340/2000

Si attesta la corrispondenza tra estremi di registrazione e dati identificativi dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata sul retro riportati.

Per i tributi liquidati è stata presentata quietanza mod. F23 del 20/06/2011

Codice 08562 - 11002, relativo al mod. AS n. 38 969

IL FUNZIONARIO

Fabio De Palma

In carica su delega del Direttore Provinciale
Francesco Costantino