



ALLEGATO

3

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO DI ONERI CONCESSORI

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno

duemilasei (2006) in Pisa, nella Casa Comunale al vicolo del Moro n. 2.

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

SONO PRESENTI

- Arch. BERTI GABRIELE, nato a San Giuliano Terme (Pi) il giorno 06.06.1951, domiciliato per la carica in Pisa presso la sede comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Direttore della Direzione urbanistica del **COMUNE DI PISA** (con sede in Pisa, codice fiscale 00341620508), per il quale agisce e si impegna in virtù dei poteri allo stesso conferiti dall'art. 51, 3° comma Legge 142/90, così come modificato dal T.U. degli Enti Locali di cui al D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, e dall'art. 7 del Regolamento Comunale dei Contratti del Comune di Pisa ed in ordine ad esecuzione della deliberazione del Comune n.

ELABORATO ADOTTATO  
CON DELIBERAZIONE

Giunta Comunale

Consiglio Comunale

n° 4 ..del 01 FEB. 2007

del

detta deliberazione, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "A", chè ne formi parte integrante e sostanziale;

- società Fondiaria Paradisa s.r.l. con sede in Pisa, via Gioacchino Volpe n. 5/7, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Pisa: 00639580497, iscritta al R.E.A. con il n. 84395, partita IVA 00836060509, in persona di Gianluca Antonini, nato a San Giuliano Terme (Pi) il giorno 21.05.1945, c.f. NTN GLC 45E21 A562Q, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante dell'indicata società, presso la cui sede domicilia per la carica, munito di tutti i poteri per la stipula del presente atto in forza della deliberazione del                    in data

il cui verbale, in estratto certificato conforme da me Notaio in data

rep. n.

si allega al presente atto sotto la lettera "B", chè ne formi parte integrante e sostanziale;

O M I S S I S

Dell'identità personale, qualifiche e capacità a contrarre dei componenti io Notaio sono certo.

Legge 151/75:

Lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia è stato dichiarato dalle parti.

Tali dichiarazioni sono state rese dagli indicati signori, edotti da me Notaio sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, quali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 (T.U. in materia di documentazione amministrativa).

Le parti mi chiedono di ricevere questo atto al quale

PREMETTONO:

---che la società Fondiaria Paradisa s.p.a. è proprietaria dell'area ubicata in Comune di Pisa, frazione Oratoio, all'interno della Via Maggiore di Oratoio, civico ottantatre.

---che la suddetta ha presentato, in data \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_, il progetto di piano attuativo per la costruzione di edifici ad uso residenziale (individuata come prima unità minima di intervento, o u.m.i.) e per la realizzazione di un parco pubblico urbano e di una viabilità alternativa di accesso al complesso residenziale (individuati come seconda unità minima di intervento);

---che successivamente, con deliberazione c.c. n. \*\*\*\*\* del \*\*\*\* il comune di Pisa ha approvato il piano attuativo \*\*\*\*\*, con il quale è stata accolta la suddivisione del piano nelle due unità minime d'intervento (u.m.i.) proposta con il progetto sopra richiamato, ed è stata previsto in dieci anni

il termine per realizzazione del piano attuativo e la possibilità di articolare in tempi successivi il piano medesimo, in particolare prevedendo che la realizzazione del parco urbano e della viabilità di cui alla seconda u.m.i. sia attuabile con decorrenza dalla data di consegna delle relative aree al soggetto attuatore;

---che il piano attuativo come sopra approvato contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche formali e costruttive, la cui sussistenza è stata esplicitamente dichiarata, ai fini e agli effetti dell'art. 79, comma 1° lettera a) della l.r. 12 gennaio 2005 n. 1, e che dunque gli interventi edilizi ivi contemplati sono sottoposti a denuncia di inizio attività, giusta la norma sopra richiamata;

---che l'area ove dovrebbe insistere il parco urbano sopra citato non è di proprietà del comune di Pisa ma è assoggettata a vincolo espropriativo in virtù dell'approvazione del piano attuativo di cui al punto che precede;

---che la società Fondiaria Paradisa s.p.a. ha manifestato la propria disponibilità a realizzare la viabilità alternativa e il parco urbano previsti nel predetto piano attuativo a scomputo del contributo di urbanizzazione dovuto, ma comunque a condizione della messa a sua disposizione da parte del comune di Pisa, entro il termine di tre anni, dell'area costituente la seconda u.m.i.;

---che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla base del progetto sopra citato, ammontano a complessivi Euro 387.485,67,00-----

(trecentottantasettemilaquattrocentoottantacinque/67);

---visto il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione presentato dalla proprietaria sopra menzionata in data

prot. n.

costituito da n.

tavole grafiche di progetto, corredato dal capitolato, elenco prezzi, computo metrico, relazione geologica, quadro economico, dal quale si evince un importo totale di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ammontante a complessivi Euro 387.485,67, nonché Euro per spese tecniche uffici comunali;

---visto il parere favorevole espresso dalla Direzione Grandi Opere ed Urbanizzazione Primaria in data

prot. n.

---visto l'art. 127, comma 11, della L.R. 03.01.2005 n. 1.

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

TRA

La società Fondiaria Paradisa s.r.l., come sopra rappresentata, proprietaria dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio di mappa 49 dalla

particella 749 di seguito denominata "soggetto attuatore", ed  
il Comune di Pisa, come sopra rappresentato,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

Il soggetto attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione degli edifici di cui in premessa costituenti la prima u.m.i. di cui al piano attuativo, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo e meglio descritte nel progetto esecutivo presentato dal soggetto attuatore stesso e verificato dalla Direzione Grandi Opere ed Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, previa denuncia di attività a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 17, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, relativamente alle opere afferenti alla seconda u.m.i..

Le opere di urbanizzazione primaria afferenti alla prima u.m.i. dovranno essere ultimate entro tre anni dalla presentazione della denuncia di inizio attività di detto comparto, mentre le opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti alla seconda u.m.i. dovranno essere ultimate entro tre anni dalla presentazione della denuncia di inizio attività relativa a quest'ultimo comparto, oppure, ove tale data sia successiva a quella appena indicata, dalla data

di messa a disposizione da parte del comune delle aree oggetto di tale intervento.

Resta peraltro inteso che decorso il termine fissato a sensi dell'art. 68 l.r. 12 gennaio 2005 n. 1 per la realizzazione del piano attuativo, il piano medesimo perderà efficacia per la parte in cui non abbia avuto attuazione e ciò con particolare riferimento all'ipotesi in cui il soggetto attuatore non abbia potuto realizzare le opere afferenti alla seconda u.m.i a causa dell'indisponibilità dell'area di cui al capoverso che precede ed entro il termine ivi previsto, ovvero entro quello eventualmente più ampio concesso dal soggetto attuatore a sensi del successivo art. 2.

#### ART. 2

Il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Pisa tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione, viabilità, verde pubblico e parcheggio pubblico oggetto della presente convenzione, così come individuate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "....".

Il Comune di Pisa rende sin d'ora disponibili le aree già di proprietà comunale ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione previste dal progetto e dal Piano Attuativo e si impegna a rendere disponibili entro tre anni dalla stipulazione della presente convenzione le aree ricomprese

nella seconda u.m.i., che dovranno essere previamente acquisite alla proprietà pubblica anche mediante procedura espropriativa. Il soggetto attuatore avrà comunque la facoltà di rinunciare al termine sopra indicato, pattuito nel suo esclusivo interesse, e di concederne al comune altro più ampio. Le opere anzidette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura della Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio del Comune di Pisa, così come specificato al successivo articolo 10.

#### ART. 3

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al precedente art. 1, dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte con l'osservanza delle condizioni e modalità attuative precisate ai successivi articoli ed in conformità agli elaborati di progetto.

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

#### ART. 4

Il soggetto attuatore dovrà versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi, nonché il contributo per il costo di costruzione e le spese tecniche per l'Ufficio Tecnico Comunale pari all'1% del costo delle opere da realizzare.



ART. 5

A seguito della presentazione della denuncia di attività a titolo gratuita di cui all'art. 1 relativo alle opere afferenti alla seconda u.m.i., il soggetto attuatore dovrà comunicare alla Direzione Grandi Opere ed Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, con preavviso di almeno 20 (venti) giorni, l'inizio dei lavori, a mezzo di lettera raccomandata A.R.

In caso di inizio dei lavori senza che sia stata preventivamente inoltrata la comunicazione di cui sopra, si applica una penale pari al 3% dell'importo dei lavori. L'importo della penale potrà essere recuperato dalla fidejussione di cui all'art.11.

Con la medesima raccomandata dovrà essere inoltre comunicato il nome del Direttore dei Lavori, quello del Responsabile Tecnico di cantiere, nonché quello dell'Impresa esecutrice dei lavori medesimi.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere prodotta una dichiarazione sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori con firma autenticata, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 (T.U. in materia di documentazione amministrativa), attestante che la medesima impresa è nel pieno possesso dei propri diritti, non trovandosi in stato di liquidazione o fallimento né avendo

presentato domanda di concordato.

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 scomputo degli oneri di urbanizzazione.

#### ART. 6

Le strade, i marciapiedi, 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. 1.

#### ART.7

Fino al momento in cui il comune di Pisa non avrà messo a disposizione l'area afferente alla seconda u.m.i. il soggetto attuatore potrà accedere all'area afferente alla prima u.m.i. unicamente attraverso la corte a comune rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Pisa al foglio 49 mappale 723. Pertanto, al fine di limitare il disturbo ai comproprietari della corte, il soggetto attuatore si obbliga ad operare con le seguenti modalità:

- il percorso dei mezzi avverrà sempre con operatori a terra che daranno l'autorizzazione al mezzo per il periodo strettamente necessario a percorrere il tragitto in entrata e in uscita tra la proprietà privata esclusiva, luogo d'intervento, e la viabilità pubblica;
- per evitare picchi di sovrapposizione di mezzi operanti nel cantiere e auto private dei residenti nella corte comune, il soggetto attuatore rispetterà le fasce orarie di entrata e di uscita mezzi suddivise in 9-11 la mattina e 15-17 il pomeriggio, evitando altresì di far entrare e uscire automezzi in n. di 2 o più consecutivamente. L'area della corte dovrà essere percorsa da un solo mezzo alla volta, sia in entrata che in uscita;
- i materiali di risulta provenienti da demolizione saranno opportunamente bagnati così da ridurre al massimo la dispersione di polvere nell'ambiente circostante;
- le opere di urbanizzazione a servizio delle nuove costruzioni saranno eseguite immediatamente dopo la demolizione degli edifici attualmente esistenti ed il successivo trasporto dei materiali di risulta a pubblica discarica. Dette urbanizzazioni, realizzate in parte all'interno della corte comune, verranno eseguite con

piccoli mezzi meccanici ed in parte a mano, così da recare il minor disturbo possibile. Alla fine della giornata lavorativa saranno posizionate delle opportune protezioni tali da rendere possibile l'accesso anche carrabile alla corte in oggetto. I lavori suddetti necessiteranno di un tempo pari a circa 15 giorni lavorativi.

ART. 8

Il soggetto attuatore si impegna a provvedere, a sue 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. 1.

ART. 9

L'operazione di scomputo degli oneri avverrà mediante contestuale introito da parte del Comune di Pisa delle somme afferenti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari all'importo dovuto in relazione alle concessioni rilasciate e pagamento al soggetto attuatore delle fatture, relative ai lavori eseguiti direttamente dal medesimo, previa liquidazione delle stesse da parte del dirigente del Servizio competente, fino alla concorrenza dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal progetto esecutivo di cui al precedente art.1, anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti. Resta comunque ferma la condizione di cui al precedente art. 1, restando perciò inteso che le opere di urbanizzazione afferenti alla seconda u.m.i. verranno realizzate dal soggetto attuatore solo ove l'area oggetto del relativo intervento sia messa a disposizione dal comune entro il termine ivi pattuito, o in quello più ampio eventualmente concesso dal soggetto attuatore a sensi del precedente art.2 .

Nel caso in cui il comune non ponga a disposizione l'area oggetto dell'intervento di cui alla seconda u.m.i nel termine sopra pattuito, il soggetto attuatore corrisponderà la parte degli oneri di urbanizzazione non scomputati o scomputabili con le opere afferenti a detta seconda u.m.i. in sei rate semestrali la prima delle quali con decorrenza dal terzo anno successivo alla stipulazione della presente convenzione.

#### ART. 10

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 artt. da 156 a 186

del D.P.R. 21 dicembre 1999, n.554.

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

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

I soggetti attuatori si impegnano, in proprio e per i loro eventuali aventi causa, a consentire il passaggio di autolinee di trasporto pubblico sulla rete stradale realizzata, ad eccezione della via interna al complesso residenziale afferente alla seconda u.m.i., prima della sua cessione al Comune, senza alcun obbligo, da parte del Comune stesso, al pagamento di contributi, compensi o indennità di sorta.

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.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde privato relativo alla prima u.m.i. resta a carico del concessionario e/o aventi causa in perpetuo.

Altresì la manutenzione ordinaria e straordinaria dei piani viari, dell'illuminazione e fognature afferenti al complesso residenziale realizzato nell'ambito della prima u.m.i. resta a carico del concessionario e/o aventi causa per tre anni dal collaudo, al termine del terzo anno ed a seguito di collaudo congiunto, Convenzionati/Comune, preso atto del perfetto stato di manutenzione, le opere e la loro manutenzione ordinaria e straordinaria passeranno a carico del Comune.

A tal proposito è fatto obbligo ai soggetti attuatori o loro aventi causa, di costituire un super condominio tra gli edifici interessati ai fini della citata manutenzione e di nominare un amministratore professionista per la sua amministrazione a norma di Legge.

L'attestazione dell'abitabilità relativa agli edifici da costruirsi nell'ambito del Piano Attuativo, resta subordinata al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione afferenti alla prima u.m.i. oggetto della

presente convenzione.

ART. 11

Il soggetto attuatore dichiara di accettare senza riserve tutte le condizioni sopra indicate e, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, consegna al Comune due fidejussioni assicurative (bancarie), soggette a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT, il cui ammontare complessivo è pari ad Euro

così come di seguito specificato:

- a) una prima fideiussione d'importo pari al costo delle opere di urbanizzazione afferenti alla prima u.m.i.;
- b) una seconda fideiussione d'importo pari al costo delle opere di urbanizzazione afferenti alla seconda u.m.i.;

con la precisazione che il costo sopra indicato è desunto dalla perizia approvata dal competente Direzione Grandi Opere ed Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, maggiorato di una percentuale del 30% (trenta per cento), a garanzia dell'eventuale aumento dei prezzi.

Le fidejussioni anzidette, ad insindacabile giudizio del Responsabile Tecnico-Collaudatore incaricato dal Comune, potranno essere ridotte nella misura massima del 50% in relazione all'attuazione degli adempimenti 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 del Comune di Pisa del nulla osta allo svincolo, attestante il raggiungimento della predetta percentuale di lavori eseguiti.

Nel caso in cui il comune non ponga a disposizione l'area oggetto dell'intervento di cui alla seconda u.m.i nel termine sopra pattuito, la fideiussione di cui alla lettera b) del primo comma del presente articolo non garantirà più la corretta esecuzione delle opere afferenti a detta u.m.i. ma piuttosto e soltanto il regolare pagamento degli oneri di urbanizzazione afferenti alla prima u.m.i. non scomutati o scomutabili. Conseguentemente la fidejussione in oggetto si ridurrà automaticamente e progressivamente in misura proporzionale all'ammontare dei ratei di contributi versati dal soggetto attuatore alle scadenze convenute.

In caso di ingiustificata ritardata ultimazione dei lavori di urbanizzazione sarà applicata una penale pari ad Euro 100 (cento) per ogni giorno di ritardo, fino al massimo del 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 soggetto attuatore non provveda al completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti nei termini di cui alla presente convenzione, o le

opere risultino al collaudo non realizzate a perfetta regola d'arte, il Comune di Pisa, previa formale messa in mora dello stesso con preavviso non inferiore a tre mesi, si rivarrà sulle fidejussioni predette introitandone la quota necessaria alla esecuzione d'ufficio delle opere non completate, salvo comunque ogni ulteriore risarcimento del danno.

Successivamente all'esito positivo del collaudo definitivo ed al trasferimento delle aree al Comune di Pisa, si procederà allo svincolo delle polizze fidejussorie.

#### ART. 12

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

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

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

prescrizioni in essa contenute.

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

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

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri soprariferiti, il soggetto attuatore ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

#### ART. 13

Tutte le spese della presente convenzione e del successivo atto di cessione delle aree di cui all'art. 2, comprese le spese di registrazione e quant'altro, sono poste a totale carico dei soggetti attuatori.

#### ART. 14

Le parti dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art. 1341, secondo comma C.C., le pattuizioni e le condizioni contenute negli articoli 2, 4, 5, 9, 10 e 11 del

presente atto.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto, di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me Notaio su

fogli per

facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano.