



COMUNE DI PISA

PIANO di RECUPERO DELL' AREA " EX PIAGGIO "
VOLTA ALLA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE RICETTIVE
E CONTESTUALE VARIANTE ALLA SCHEDA 26.3 DEL VIGENTE R.U.
AI SENSI DEL'ART.32 DELLA LEGGE REGIONE TOSCANA 65/2014

VIA DEL CHIASSATELLO, PISA

PROPRIETA' : **DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.**
FONDO ATLANTIC 12

PROGETTISTI : Arch. Alberto Pacciardi , Arch Luca Tosi

URBANIZZAZIONI : Ing. Claudio Pedalino, Ing. Massimiliano Lugetti

COLLABORATORI : Rita Landi, Matteo Tosi



CONVENZIONE URBANISTICA

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DI
ONERI CONCESSORI
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno duemila..... in Pisa, nella Casa Comunale

Avanti a me Dott. _____, senza l'assistenza di testimoni ai quali i comparenti, d'accordo tra loro e col mio consenso, hanno rinunciato,

SONO PRESENTI

- ... _____, nato a _____ il giorno _____, domiciliato per la carica in Pisa presso la sede comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente della Direzione 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. 107, D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, e dall'art. 7 del Regolamento Comunale dei Contratti del Comune di Pisa approvato con delibera C.C.n.28 del 3/4/2003

- il dott. _____ in qualità di procuratore della società _____ con sede _____, Via _____, partita IVA/codice fiscale _____, 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....., che

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

PREMESSO:

- che la _____ è proprietaria dell'area ubicata in Comune di Pisa, località, delimitata dalla via _____ angolo via _____ (_____), superficie territoriale mq _____ (come da rilievo topografico), con capacità edificatoria da _____ - SLU mq _____; il complesso immobiliare è rappresentato al catasto dei terreni del Comune di Pisa nel foglio di mappa _____, particelle _____;

- che tale area ha la destinazione urbanistica ();
- che i sopraindicati proprietari dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- che quanto sopra dichiarato con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- che i suddetti hanno presentato, in data , prot. n. , il progetto di piano attuativo per la costruzione di n° edifici uno a destinazione per complessiva SLU di mq ;
- che tale piano è stato approvato definitivamente dal Consiglio Comunale di Pisa con delibera n del ;
- che gli edifici saranno realizzati secondo quanto prevede la della al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n° del ;

considerato che gli stessi proprietari hanno presentato istanza di realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, delle seguenti opere:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)

- che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla base dei dati indicati nel progetto di piano attuativo sopra citato ammontano rispettivamente a € e € per un complessivo di € .

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 formato cad 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 Euro , nonché Euro per spese tecniche uffici comunali;

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 _____ ;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____ con la quale viene approvata la vendita della porzione di area interessata dal presente piano attuativo;

VISTO il verbale della Conferenza di Servizi del _____ ;

VISTO il parere reso dalla Direzione DD-15A – Infrastrutture Verde Arredo Urbano Edilizia Pubblica, prot. n. _____ del _____ ;

VISTO l'art. 91, comma 5, della L.R. 10.11.2014 n. 65.

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

TRA

SOCIETA' _____ proprietaria dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio di mappa _____ dalle particelle _____ di seguito denominata "soggetto attuatore", ed il Comune di Pisa, come sopra rappresentato,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, 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.

ART.2

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 Attuativo 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.

Dette opere dovranno essere ultimate entro tre anni dal rilascio del primo permesso di costruire del comparto.

ART. 3

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 "A".

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 nelle more della cessione onerosa delle stesse come da delibera del CC al soggetto attuatore.

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

ART. 4

Le opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente art. 2, dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte con l'osservanza delle condizioni e modalità attuative precisate ai successivi articoli ed in conformità agli elaborati di progetto.

ART.5

Opere di urbanizzazione primaria di importo € _____, inferiore alla soglia comunitaria per tanto il soggetto attuatore affida le opere di urbanizzazione mediante procedura negoziata con consultazione di almeno quindici operatori economici, ove esistenti, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici. L'avviso sui risultati della procedura di affidamento, contiene l'indicazione anche dei soggetti invitati

Nelle procedure aperte, qualsiasi operatore economico interessato può presentare un'offerta in risposta a un avviso di indizione di gara. Il termine minimo per la ricezione delle offerte è di trentacinque giorni dalla data di trasmissione del bando di gara. Le offerte sono accompagnate dalle informazioni richieste dall'amministrazione aggiudicatrice per la selezione qualitativa.

Nelle procedure ristrette qualsiasi operatore economico può presentare una domanda di partecipazione in risposta a un avviso di indizione di gara contenente i dati di cui all'allegato XIV, parte I, lettera B o C a seconda del caso, fornendo le informazioni richieste dall'amministrazione aggiudicatrice ai fini della selezione qualitativa.

2. Il termine minimo per la ricezione delle domande di partecipazione è di trenta giorni dalla data di trasmissione del bando di gara o, se è utilizzato un avviso di preinformazione come mezzo di indizione di una gara, dalla data d'invio dell'invito a confermare interesse.

a) i proponenti scelgono l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

b) a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali compreso il computo metrico e l'elenco prezzi, indicati in premessa e sui quali è stato espresso il parere favorevole della Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa. Fermo restando il valore delle opere da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria indicato come sopra, gli eventuali importi derivanti dai risparmi discendenti dalla gara per effetto del ribasso offerto dall'aggiudicatario sulla base d'asta e detratte le spese tecniche (comprehensive dei costi amministrativi e procedurali) fino al limite massimo del 7%, sarà a disposizione del Comune di Pisa per interventi coerenti al Piano approvato. In caso di ribasso d'asta insufficiente a coprire le spese, nulla sarà dovuto da parte dell'Amministrazione Comunale a titolo di rimborso per le suddette spese.

c) Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico.

d) Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicate al Comune in sede di comunicazione dell'inizio dei lavori.

ART.6

La stipulazione del contratto d'appalto tra il soggetto attuatore e l'operatore economico, individuato mediante procedura di gara, avviene senza necessità di intervento dell'Amministrazione Comunale, la quale resta estranea ai rapporti economici tra le parti.

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

La corretta esecuzione delle opere verrà verificata altresì mediante collaudo in corso e finale come previsti dall'art. 12 della presente convenzione.

ART. 7

Il soggetto attuatore dovrà versare gli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché il contributo per il costo di costruzione e le spese tecniche per l'Ufficio Tecnico Comunale, comprensive delle spese di collaudo di cui all'art. 3, pari all'1% (uno per cento) del costo delle opere da realizzare. Sono escluse dalla predetta somma le spese relative ai saggi, prove, misurazioni etc ., a carico del proponente.

ART. 8

A seguito del rilascio del permesso di costruire gratuito di cui all'art. 2, il soggetto attuatore dovrà comunicare alla Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, con preavviso di almeno 20 (venti) giorni, l'inizio dei lavori, a mezzo di lettera raccomandata A.R.

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.

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 scampo degli oneri di urbanizzazione primaria.

ART. 9

Le strade, i marciapiedi, l'illuminazione pubblica, le fognature, il verde pubblico ed i parcheggi pubblici previsti nel progetto di urbanizzazione dovranno essere costruiti a regola d'arte, in modo

da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, anche in cunicolo, il tutto in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente art. 2.

ART. 10

Il soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, all'allontanamento delle acque reflue e meteoriche a mezzo di fognatura, nonché alla realizzazione dei sotto-servizi (acquedotto, gas metano, energia elettrica, telefono, fognature), indicati dall'allegato progetto esecutivo di cui all'art. 2.

ART. 11

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'art. 51 della L. 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 impegna a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto esecutivo di cui al precedente art.2, anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Il soggetto attuatore si impegna altresì a realizzare tutte quelle opere impreviste ed 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.

ART. 12

Il collaudo tecnico/amministrativo delle opere, in corso d'opera 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 e 199 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n.554 e successive modifiche e integrazioni.

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, così come i collaudi relativi ad ascensori, impianti speciali o ad eventuali strutture da effettuarsi a cura del proponente. Fino al momento della consegna al Comune, a seguito del collaudo definitivo, 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 soggetto attuatore 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 al Comune, senza alcun obbligo, da parte del Comune stesso, al pagamento di contributi, compensi o indennità di sorta. Relativamente alla illuminazione pubblica, le utenze elettriche, obbligatoriamente intestate al soggetto attuatore, saranno volturate successivamente al rilascio del certificato di collaudo.

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 resta a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa per i 3 anni successivi alla cessione, dopodiché la manutenzione ordinaria rimarrà in perpetuo al soggetto attuatore e/o aventi causa, mentre la manutenzione straordinaria passerà a carico del comune. Altresì la manutenzione ordinaria e straordinaria dei piani viari, dell'illuminazione e fognature resta a carico dei soggetti attuatori 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 delle opere, la loro manutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico del comune.

A tal proposito è fatto obbligo al soggetto attuatore, di costituire un super condominio tra gli edifici 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.

L'attestazione dell'abitabilità e/o agibilità relativa agli edifici da costruirsi nell'ambito del Piano Attuativo, resta subordinata al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali al lotto, nonché alla stipula dell'atto di cessione di cui sopra.

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 di Pisa fidejussioni bancaria (o polizza assicurativa) n. rilasciata in data da Banca / Società di Assicurazione Agenzia n..... che prevede espressamente

- la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944 del Codice Civile;
- La rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile;
- l'operatività della garanzia a semplice richiesta scritta del Comune di Pisa, entro 10 giorni dalla richiesta;
- che il foro competente per ogni controversia fra il garante ed il Comune è esclusivamente quello di Pisa.

L'importo garantito dal fideiussore ammonta a € pari al costo stimato delle opere di urbanizzazione, desunto dalla perizia approvata dal competente Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, maggiorato di una percentuale del 30% (trenta per cento), a garanzia dell'eventuale aumento dei prezzi. Il suddetto importo è soggetto a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT

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 12, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La fidejussione anzidetta, ad insindacabile giudizio del Responsabile Tecnico-Collaudatore incaricato dal Comune, potrà essere ridotta nella misura massima del 50% in relazione all'attuazione degli adempimenti previsti nella presente convenzione 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.

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.

Dopo il collaudo e successivamente alla cessione al Comune delle aree previste in convenzione la polizza fideiussoria potrà essere ridotta fino all'20% del valore iniziale e sarà completamente svincolata al termine del terzo anno dal collaudo congiunto soggetto attuatore/Comune di cui all'art.12, dichiarato il perfetto stato di manutenzione delle opere, la cui manutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico del Comune.

ART. 14

In forza del trasferimento degli immobili oggetto della concessione onerosa connessa alla presente convenzione o parte di essi, gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del soggetto attuatore relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla 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 sopra riferiti, 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. 15

Tutte le spese della presente convenzione e del successivo atto di cessione delle aree di cui all'art. 3, afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione comprese le spese di registrazione e quant'altro, sono poste a totale carico dei soggetti attuatori.

ART. 16

Le parti dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art. 1341, secondo comma Codice Civile, le pattuizioni e le condizioni contenute negli articoli 3, 5,6,7, 9, 11, 12 e 13 del presente atto.

ART. 17

La risoluzione delle controversie tra il Comune e i proponenti relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Toscana.

ART.18

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.

ART. 19 TRACCIABILITA' FLUSSI FINANZIARI

Al fine del pieno rispetto della normativa vigente in materia di tracciabilità dei flussi finanziari i soggetti attuatori, titolari del permesso a costruire, si obbligano ad ottemperare e a dare puntuale

adempimento a quanto previsto dalla L. 136/2010 e successive modifiche e ad ogni ulteriore



01 T
X