

**OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA  
PRIVATA CON CONTESTUALE VARIANTE AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO  
(NUOVA SOLUZIONE PROGETTUALE)  
“CONSORZIO DEL CENTRO COMMERCIALE LA CELLA”**

**\*\*\* SCHEMA DI CONVENZIONE \*\*\***

L'anno Duemilauno (2001) il giorno .....del mese di .....in  
Pisa. sono comparsi e si sono personalmente costituiti:

**da una parte**

il Signor Dott.Arch.                      nato a                      il                      e domiciliato  
a Pisa    per la carica che interviene a questo atto non in  
proprio, ma nella sua esclusiva qualità di Dirigente del Servizio  
del Comune di Pisa, cod. Fiscale e Partita I.V.A. 341620508:  
autorizzato alla firma del presente. Giusta Delibera della G.M. n.  
del    che in copia conforme al presente si allega sotto lettera  
“A”.

**dall'altra parte in qualità di proprietari e/o legali rappresentanti:**

- a) - Baldacci Filiberto;
- b) - Dell'Omodarme Piero – Rimondini Alfredo (Poliedrum);
- c) - Cai Valentino;
- d) - “Cristiani Costruzioni” s.r.l.

- e) - Braccialini Claudio ed altri“
- f) - “La Ninfea” srl
- g) - “Cosmec” srl
- h) - “Elettromarket Bassoni” ;
- i) - Del Seppia;
- j) - “Christian Dior” S.p.a.;
- k) - Eredi Petri Averardo;
- l) - “Elegia “s.r.l.

### PREMESSO

- che i Sigg.ri Baldacci Filiberto, Dell’Omodarme Piero, Rimondini Alfredo per la “Poliedrum Arredamenti S.r.l.”, Cai Valentino, Maro Cristiani per la “Cristiani Costruzioni” s.r.l., Braccialini Claudio per la Edilteam s.r.l., Panchetti Elio per la “Ninfea” srl, “Cosmec” srl, “Elettromarket Bassoni”, Del Seppia (Fondiarìa Paradisa S.r.l) , “Christian Dior” S.p.a. si sono consorziati nell’Agosto 1995, costituendo il “ **Consorzio del Centro Commerciale La Cella**” , che successivamente a tale Consorzio hanno aderito anche altri soggetti (“Elegia srl”, eredi Petri Averardo), e che sono proprietari di un appezzamento di terreno edificabile sito in località “La Cella”, della sup. reale pari a mq. 64.600, contraddistinto al N.C.T. del Comune di Pisa dal Foglio 47;

- che di seguito definiremo più semplicemente i Sigg.ri Baldacci Filiberto, Dell’Omodarme Piero, Rimondini Alfredo (Poliedrum), Cai Valentino, Maro Cristiani per la “Cristiani Costruzioni” s.r.l., Braccialini Claudio per la Motorteam s.r.l., Panchetti Elio per la “Ninfea” srl, “Cosmec” srl, “Elettromarket Bassoni”, Del Seppia

(Fondiarria Paradisa S.r.l) , “Christian Dior” s.r.l., “Elegia s.r.l.”, Eredi Petri Averaldo; con la dizione i **“Ditta Consorziata”**;

- che detto appezzamento di terreno è destinato dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Pisa a zona artigianale e/o commerciale, la cui edificazione è regolamentata dalle N.T.A., allegate al presente atto sotto la lettera **“B”**;

- che l’area in argomento, sulla quale insistono già alcune attrezzature commerciali ed artigianali, è carente di opere di urbanizzazione e necessita di una riorganizzazione funzionale, per cui l’Amministrazione Comunale ha richiesto al **“ Consorzio del Centro Commerciale La Cella”** la redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa Privata al fine di dotare l’area delle opere di urbanizzazione necessarie, prima del rilascio di qualsiasi concessione per nuove costruzioni;

- che la **“Ditta Consorziata”** intende realizzare su detto terreno edifici ad uso artigianale e/o commerciale e a tal fine ha presentato in varie fasi e soluzioni un Piano Particolareggiato di iniziativa privata, l’ultima delle quali nell’Ottobre 2001 a seguito delle Osservazioni proposte al R.U;

- che la **“Ditta Consorziata”** ha chiesto in data ..... di poter realizzare le opere relative all’urbanizzazione Primaria a scomputo del contributo dovuto ai sensi dell’art. 5 della Legge 28.01.1977 n ' 10;

- che il servizio Edilizia Privata ha valutato l’ammontare degli oneri di Urbanizzazione Primaria in Lire ..... e quelli dell’Urbanizzazione Secondaria in Lire .....

- che la “**Ditta Consorzata** con istanza del \_\_\_\_\_ ha presentato il progetto per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione della viabilità, parcheggio e verde pubblico , che si compone dei seguenti elaborati tecnici, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

- a) Relazione Tecnica;
- b) Elenco Prezzi Unitari;
- c) Computo Metrico;
- d) Computo Estimativo;
- e) Capitolato Speciale di Appalto;
- f) Tav. 1 - Estratto di R.U.;
- g) Tav. 2 - Planimetria generale;
- h) Tav. 3 - Fognatura nera;
- i) Tav. 4 - Fognatura bianca;
- j) Tav. 5 - Adduzione acqua;
- k) Tav. 6 - Adduzione gas;
- l) Tav. 7 - Illuminazione pubblica;
- m) Tav. 8 - Distribuzione Enel;
- n) Tav. 9 - Telecom;

- che il servizio di Urbanizzazione in data \_\_\_\_\_ ha espresso parere favorevole all'esecuzione delle opere in questione;

- che sono stati raccolti i relativi pareri degli Enti erogatori di servizi quali GEA ( per la rete acquedotto), TELECOM ( per la rete telefonica ) e A.C.O.G.E.S. per la rete gas e metano;

-che il Servizio Pianificazione Urbanistica con nota del ha espresso parere favorevole di conformità al progetto relativo alle opere di urbanizzazione presentato; - che la Commissione Edilizia nella seduta del cc.cc.cc ha espresso parere favorevole.

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**Art. 1)** - che la **“Ditta Consorziata”** si impegna per se e i suoi eventuali aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria nelle forme e modalità risultanti dal Capitolato Speciale di Appalto con i costi previsti nel computo metrico estimativo e allegato elenco prezzi che risultano dal progetto Esecutivo presentato con istanza del e approvato dall'A.C. costituito da

- a) Relazione Tecnica;
- b) Elenco Prezzi Unitari;
- c) Computo Metrico;
- d) Computo Estimativo;
- e) Capitolato Speciale di Appalto;
- f) Tav. 1 - Estratto di P.R.G.;
- g) Tav. 2 - Planimetria generale;
- h) Tav. 3 - Fognatura nera;
- i) Tav. 4 - Fognatura bianca;
- j) Tav. 5 - Adduzione acqua;



urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al rilascio della Concessione edilizia relativa ai Fabbricati destinati ad attività artigianali e/o commerciali da erigersi nell'area interessata dal P.P. in oggetto, il cui importo ammonta a lire ( lire )

I concessionari si impegnano a finanziare la differenza fra l'ammontare complessivo delle opere ( L. ) e l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria ( lire ) pari a lire ( lire ) senza aver nulla da pretendere dal Comune di Pisa.

**Art.4)** - la **“Ditta Consorziata”** provvederà alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte e si impegna all'esecuzione di ogni altra opera e lavoro che si rendessero necessari per l'agibilità e/o abitabilità, la piena funzionalità delle opere da realizzare a perfetta regola d'arte.

**Art. 5)** - la **“Ditta Consorziata”** si impegna a non richiedere alcuna revisione o aggiornamento dei prezzi per la costruzione delle opere di cui agli art. 1 e 2.

**Art. 6)** - la **“Ditta Consorziata”** si impegna a comunicare con lettera raccomandata A.R. con almeno trenta giorni di anticipo, al Servizio di Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, l'inizio dei lavori.

La stessa comunicazione dovrà contenere il nome del Direttore dei Lavori, quello del Responsabile Tecnico del Cantiere, Responsabile della sicurezza, nonché l'impresa esecutrice dei Lavori medesimi; tale impresa dovrà essere iscritta all' A.N.C. per le categorie dei lavori che si vanno ad eseguire.

La direzione dei lavori da affidarsi ad Ingegnere od Architetto libero professionista, iscritto al relativo Albo Professionale, che verrà nominato e liquidato dalla proprietà dovrà, predisporre, conformemente a quanto previsto per l'esecuzione di opere pubbliche, i seguenti documenti e comunque tutti quegli atti che l'amministrazione Comunale riterrà necessari per l'esecuzione dei collaudi: - Verbale di consegna dei lavori; - Libretti di misura dei lavori; - Registro di contabilità; - Conto finale; nonché Assistenza al collaudo dei lavori.

La D.L. opererà nell'ambito delle indicazioni che verranno impartite direttamente dall'ufficio Tecnico Comunale, Servizio di urbanizzazione Primaria che avrà la supervisione dell'opera.

L' inizio dei lavori resta comunque subordinato all'ottenimento dei verbali di allineamento da parte del competente Servizio Edilizia Privata, di conformità allo strumento urbanistico del competente ufficio, e dei verbali riguardanti la quota di strada e fognatura da parte del Servizio Urbanizzazione Primaria.

**Art. 7)** - Il tempo concesso per la realizzazione dei lavori è di 365 gg. naturali e consecutivi decorrenti dalla data del rilascio della Concessione Edilizia.

**Art. 8)** - la "Ditta Consorziata" si impegna ad installare sul cantiere un cartello le cui dimensioni dovranno essere concordate con l' A.C. contenente quanto sopra detto circa D.L- e Responsabile Tecnico di Cantiere e Responsabile della sicurezza, con la Dicitura che i lavori sono eseguiti a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria.



**Art. 9)** - la “Ditta Consorzata” si impegna a permettere il libero accesso al cantiere di lavoro ai tecnici comunali, che avranno la facoltà di verificare la corrispondenza delle opere previste con quelle in fase di realizzazione.

**Art. 10)** - la “Ditta Consorzata” deposita, a garanzia del presente atto e del puntuale ed esatto adempimento degli obblighi assunti, una polizza fideiussoria a favore del Comune di Pisa stipulata con la Compagnia di Assicurazione, agenzia di \_\_\_\_\_ per l'importo di lire .....( lire \_\_\_\_\_ ) comprendente Lire ..... per le opere I.V.A. compresa e Lire ..... per l'aumento di 1/3 secondo le vigenti disposizioni: Tale polizza, che viene allegata al presente atto sotto la lettera “x”, dovrà essere svincolata da parte dell'A.C. solo quando saranno espletate, con esito positivo, le operazioni di collaudo.

**Art. 11)** - L'ultimazione dei lavori verrà certificata dal D.L. in contraddittorio con un rappresentante del Comune di Pisa e comunicato con Raccomandata A.R. indirizzata al Servizio Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa.

Le opere anzidette saranno sottoposte a collaudo in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura di una commissione congiunta formata da un rappresentante del Comune di Pisa e da un professionista Ingegnere o Architetto iscritto al proprio ordine Professionale incaricato dalla proprietà la quale provvederà anche alla liquidazione degli onorari. Le operazioni di collaudo dovranno effettuarsi non prima di sei mesi e non oltre dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori, data risultante dall'apposito verbale redatto in contraddittorio fra il Direttore dei Lavori ed un rappresentante del Comune di Pisa. In occasione della emissione

del Certificato definitivo di collaudo sarà provveduto a redigere, da parte dei competenti Uffici Tecnici comunali, in collaborazione con i tecnici incaricati dalla “**Ditta Consorziata**” un verbale di consistenza delle opere realizzate.

Le opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo di oneri, così come calcolati al precedente art. 2) ed i sedimi su cui insistono, saranno ceduti gratuitamente in proprietà al comune di Pisa a semplice richiesta dello stesso successivamente al collaudo.

Detta cessione dovrà avvenire almeno due anni dopo l'ultimazione e comunque non oltre due anni dalla data di rilascio del certificato di collaudo.

Resta inteso che fino alla data di cessione al Comune di Pisa delle opere, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e qualunque altra spesa di gestione per il buon funzionamento delle opere e per garantire un perfetto stato conservativo delle opere stesse, resterà a completo carico della “**Ditta Consorziata**”, la quale rilascerà prima dell'effettuazione del collaudo una polizza fideiussoria di primaria importanza a favore del Comune di Pisa per l'importo corrispondente al 10% dell'importo della fideiussione di cui all'art. 10, il comune di Pisa si impegna a svincolare la suddetta polizza entro trenta giorni dalla definitiva presa in carico delle opere che avverrà nei termini sopra indicati.

**Art. 12)** - L'esecuzione dei lavori dovrà essere effettuata sotto il controllo degli uffici tecnici comunali competenti, con collaudi in corso d'opera e collaudi definitivi come sopra specificati da eseguirsi da parte del Comune di Pisa con la collaborazione di un professionista ingegnere o architetto iscritto all'ordine professionale della Provincia di Pisa,

proposto da questo Comune e incaricato dalla **“Ditta Consorziata”** la quale provvederà anche alla liquidazione degli onorari dello stesso.

**Art. 13)** - I lavori delle opere di urbanizzazione primaria riguardanti le opere stradale, le fognature, ed i servizi in genere, da concordarsi preventivamente con gli uffici competenti e di cui verrà redatto apposito verbale, dovranno essere realizzati prima dell'inizio di edificazione degli edifici.

Terminata tale fase verrà effettuato un primo collaudo in corso d'opera o provvisorio dagli uffici comunali e dal collaudatore (come sopra specificato) senza il quale non potrà avere inizio la realizzazione degli edifici stessi.

**Art. 14)** - Prima del rilascio di ogni certificato di agibilità e/o abitabilità relativo a tali edifici, dovranno essere realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione indicate all'art.1.

**Art. 15)** - la **“Ditta Consorziata”** si impegna a dare titolo al Comune di Pisa, qualora non venga provveduto all'ultimazione delle opere in questione entro il sopraindicato termine, di introitare la cauzione costituita dalla predetta polizza fideiussoria, salva e impregiudicata l'applicazione della penale in ragione di Lire 250.000 ( lire duecentocinquantamila ) per ogni giorno di eventuale ritardo.

**Art. 16)** - la **“Ditta Consorziata”** si impegna a riportare negli atti che dovessero stipularsi per eventuali trasferimenti a terzi, tutte le clausole della presente convenzione ed allegarne copia.

**Art. 17)** - la **“Ditta Consorziata”** si dichiara edotta, assumendo le conseguenti obbligazioni per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, che il Comune di Pisa non assume alcuna responsabilità in ordine alla esecuzione dei lavori anche nei confronti di terzi, responsabilità che vengono assunte per intero dalla stessa **“Ditta Consorziata”** e propri aventi causa.

**Art. 18)** - la **“Ditta Consorziata”** si impegna all'atto della presa in consegna delle opere di Urbanizzazione previste nella presente convenzione, ad emettere una fattura pari all' importo complessivo degli Oneri di Urbanizzazione e cioè lire (lire ) (IVA compresa), con liquidazione e pagamento della suddetta somma da parte del Comune di Pisa contestualmente al versamento di pari importo dovuto alla **“Ditta Consorziata”** a titolo di oneri di Urbanizzazione.

**Art. 19)** ~ Tutte le spese relative alla stipula della presente convenzione nessuna esclusa ed eccettuata, nonché del successivo atto di cessione gratuita al Comune delle opere medesime, comprese le spese tecniche, di registrazione e di trascrizione e quanto altro saranno a totale carico della **“Ditta Consorziata”** ed eventuali aventi causa.

Le parti tutte chiedono che il presente atto venga messo a raccolta tra gli originali del notaio che ne autenticherà le firme.

Il presente atto verrà registrato e trascritto nei modi e termini di legge a tutti gli effetti.

  
IL FUNZIONARIO  
(TOMEI C. ALBERTO)