

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 Sig. _____ in qualità di _____ della Società Forti Sviluppo immobiliare con sede in Pisa, Via Umberto Forti n°1 002266600507, 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 società _____ è proprietaria dell'area ubicata in Comune di Pisa, località, delimitata dalla via _____, superficie territoriale mq _____ ricompresi all'interno del perimetro del Piano identificati rappresentati al catasto dei terreni del Comune di Pisa al foglio XXXX part. XXXX, XXXX; XXXX, ;

- che i beni identificati al Catasto al foglio 103 part. 165 e 166, ricompresi all'interno del perimetro del Piano, sono di proprietà del Comune di Pisa;

- che con delibera di C.C. n. _____ del _____ le aree di proprietà comunale sono state messe a disposizione (o cedute) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed è stato versato dal soggetto attuatore l'importo di € corrispondente al valore stimato dalla Direzione Patrimonio delle aree ;

- che i suddetti beni rappresentano il 100% del valore totale dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolato in base alle disposizioni dell'articolo 108 della legge regionale n. 65/2014;

- che tale area ha la destinazione urbanistica _____ (ambito _____ del RU);

- 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 19.04.2018 n. prot. 37334, successivamente integrato in data 29.05.2018 n. prot. 51063 il progetto di piano attuativo denominato "Montacchiello 2018", per il completamento dello sviluppo della zona Montacchiello;

- che tale Piano Attuativo (P.A.) è stato adottato dalla Giunta Comunale di Pisa con delibera n.del pubblicato sul BURT n. del e con atto definitivo del pubblicato sul BURT n. del

- che il P.A. ha validità 10 anni, salvo eventuali proroghe ammesse per legge anche per effetto della sottoscrizione della presente convenzione;

- che gli stessi proprietari in data prot. n. hanno presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione 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, per la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, delle seguenti opere:

- 1) per un importo di € ;
- 2) per un importo di € ;
- 3) per un importo di € ;

.....
ammontante a complessivi € , nonché € per spese tecniche uffici comunali;

- che gli oneri stimati di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione dei nuovi edifici, calcolati sulla base dei dati indicati nel Piano attuativo sopra citato, ammontano rispettivamente a € e € per un complessivo di € oltre al contributo per il costo di costruzione;

- che in riferimento al precedente PA si intendono confermati tutti gli impegni e le polizze fideiussorie (ed eventualmente a rinnovarle) allegate, a carico dei soggetti attuatori, delle precedenti convenzioni, anche se non sono stati esplicitamente riportati e/o richiamati nella presente convenzione, fino ad atto di verifica da parte dell'Amministrazione Comunale che certifica il pieno assolvimento degli impegni e la medesima non proceda allo svincolo delle polizze fideiussorie o comunque fino al loro eventuale rinnovo/sostituzione per effetto del nuovo PA e della sottoscrizione della presente convenzione;

- che limitatamente ai suddetti impegni tale certificazione e svincolo delle polizze fideiussorie potrà avvenire su richiesta da parte del soggetto attuatore, anche in relazione all'attuazione degli adempimenti previsti nelle precedenti convenzioni 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, sempre che trattasi di opere compiute e perfettamente funzionali;

- che sono vincolanti per l'attuazione del PA e la sottoscrizione della presente convenzione:
 - la verifica/certificazione e collaudo (se non ancora fatto) di tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate a seguito dei permessi a costruire rilasciati: (riportare gli estremi) in conformità al precedente PA, da parte della competente Direzione prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità;
 - le opere di urbanizzazione e/o il loro completamento dovranno essere realizzate sulla base dello stato legittimo urbanistico-edilizio delle aree di Montacchiello conforme sia al precedente PA che al nuovo. A tal fine il soggetto attuatore allega dichiarazione di conformità e mostra di avere acquisito i seguenti titoli abilitativi:
 - le opere di urbanizzazione realizzate, anche se conformi al PA, ma che non sono state approvate preventivamente da un progetto di opera pubblica dalle competenti Direzioni e per le quali è stato rilasciato un titolo in sanatoria, non sono ammesse allo scomputo degli oneri. Possono invece essere ammesse allo scomputo, se previste con il nuovo PA, le ulteriori opere ritenute necessarie, compreso l'eventuale e totale rifacimento dell'intera opera, dalle competenti Direzione per la sua corretta realizzazione ed idonea funzionalità;
 - il verde pubblico, comprensivo delle parti oggetto di riqualificazione, previsto dal PA, dovrà essere oggetto di un unico titolo abilitativo e realizzato integralmente entro tre anni dalla sottoscrizione della convenzione, il soggetto attuatore si impegna a non presentare i certificati di agibilità degli edifici prima della fine dei lavori del verde pubblico, pena la loro sospensione e inefficacia. Il permesso a costruire per il verde pubblico dovrà essere acquisito dal soggetto attuatore prima del rilascio del primo permesso a costruire degli edifici/lotti;
 - gli oneri di urbanizzazione secondaria già dovuti a scomputo per la realizzazione dell'ampliamento della via del Fagiano dovranno essere in ogni caso versati o destinati, in tutto o in parte, alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria previste nel presente piano attuativo;
 - per tali oneri e/o opere dovrà essere presentata la relativa polizza fidejussoria, fino alla corrispondenza dello scomputo indicato all'art. 6 della convenzione firmata in data 14.06.2010 e pari ad €. 430.310,49;
 - il parco a verde pubblico previsto sull'intero complesso di Montacchiello (come indicato nella tavola 15) in ragione della consistenza e tipologia è riconducibile ad un'area verde di quartiere e pertanto trattasi di opera di urbanizzazione secondaria e come tale gli importi previsti per la realizzazione delle opere potranno essere scomputati dall'importo indicato all'art. 6 della Convenzione suddetta;
 - le restanti opere di urbanizzazione potranno essere realizzate suddivise in due distinti permessi a costruire riferiti rispettivamente uno a quelle relative alle Aree Private di Intervento indicate negli elaborati grafici con i numeri 01 - 02 - 03 e l'altro a quelle indicate negli elaborati grafici con i numeri 04 - 05, fermo restando che devono essere sempre verificate e soddisfatte le dotazioni di standard richieste per ciascun intervento edilizio.
 - la viabilità privata che con il nuovo PA viene acquisita, previa verifica e certificazione della perfetta realizzazione e funzionalità dalla Amministrazione Comunale, come viabilità pubblica non è oggetto di scomputo degli oneri.
 - gli importi corrispondenti alle opere di urbanizzazione realizzate con i permessi a costruire rilasciati in conformità al precedente PA, che nel nuovo PA saranno oggetto di rifacimento e/o eliminazione dovranno essere detratti dagli scomputi riconosciuti per la realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione o versati. A tal fine dovrà essere allegata dal soggetto attuatore polizza fideiussoria di importo corrispondente;
 - non sono ammesse a scomputo le opere realizzate oggetto di sanatoria, le opere realizzate oggetto di riqualificazione e da cedere al Comune, se non per la quota parte relativa ai nuovi lavori, le opere

- private che per effetto del nuovo PA sono cedute al Comune come opera pubblica;
- per le opere di urbanizzazione da realizzare non sono ammessi a scomputo gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per la realizzazione dei nuovi edifici (ovvero dovranno essere interamente versati);

VISTO il verbale della Conferenza di Servizi del

VISTO il parere reso dalle seguenti Direzioni Comunali:

..... , prot. n. del ;

VISTO i pareri degli Enti/Società:

..... prot. del ;

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

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 -

Tutto quanto sopra premesso è da considerarsi e valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto. Per le parti non espressamente modificate dalla presente convenzione integrativa e dagli elaborati grafici allegati al presente atto rimangono valide ed efficaci le previsioni e le prescrizioni di cui alla convenzione del

Art. 2

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. 3

In ragione della mancata realizzazione dell'ampliamento della strada comunale del Fagianò previsto dai Piani attuativi precedenti a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per un importo indicato nella XXXXXX pari ad €. 430.310,49 il soggetto attuatore si impegna al versamento di tale somma al Comune di Pisa.

Il soggetto attuatore può altresì in tutto o in parte scomputare tale somma per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per la realizzazione di aree verdi di quartiere; per tali oneri e/o opere dovrà essere presentata la relativa polizza fidejussoria, fino alla corrispondenza dello scomputo indicato all'art. 6 della Convenzione suddetta e pari ad €. 430.310,49

Art.4

Il soggetto attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione degli edifici di cui in premessa, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Recupero e descritte nel progetto esecutivo presentato dai soggetti attuatori stessi e verificato dalla Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, previo rilascio, da parte del Comune di Pisa, del relativo permesso di costruire a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 17, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

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

Art. 5

Le opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente articolo 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. 6

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. 7

Il Soggetto Attuatore conferma l'obbligo di cessione gratuita al Comune e/o agli enti gestori, con le modalità previste dalla _____, e secondo quanto modificato con la approvata con DGC n. del/2018 di cui alla Tav n. _____ - area da cedere allegata alla delibera stessa.

Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga a cedere al Comune le suddette aree libere da vincoli, pesi e ipoteche, una volta ultimate e collaudate.

Art. 8

Opere di urbanizzazione primaria di importo € _____, inferiore alla soglia comunitaria pertanto ai sensi dell'articolo 36, commi 2 e 3, del D.lgs. 50/2016 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 pre-informazione 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 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. 9

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. 10

Il soggetto attuatore dovrà versare gli oneri di urbanizzazione primaria (detratto lo scomputo) e interamente quelli 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. 11

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 scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Art. 12

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. 13

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. 14

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

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. 15

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 centoottanta giorni (gg.180) 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 primaria di cui alla presente convenzione dovrà avvenire entro tre mesi dalla data di rilascio del certificato di collaudo.

Il soggetto attuatore, in proprio e per i suoi eventuali aventi causa, si impegna a presentare l'abitabilità/agibilità corredata del certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione rilasciato dal Comune di Pisa pena l'inefficacia del medesimo atto;

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.

Art. 16

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.

La fidejussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere all'Amministrazione; in ogni caso, la garanzia fidejussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fidejussoria.

Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune, previa diffida e assegnazione di un termine per provvedere non inferiore a 15 gg., aziona la fidejussione prestata e, qualora l'importo non sia sufficiente a completare le opere di urbanizzazione, si riserva ogni azione di rivalsa per il pieno ristoro.

Art. 17

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. 18

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. 19

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. 20

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. 21

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 scapito 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. 22

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 incombenza in materia.

Il soggetto attuatore, titolare del permesso a costruire, si obbliga altresì negli atti per l'affidamento e l'esecuzione dei lavori all'operatore economico di cui all'art. 9 della presente convenzione ad inserire clausole ed impegni finalizzati al rispetto di quanto previsto dalla L.136/2010 e successive modifiche e di ogni ulteriore incombenza in materia e di cui l'operatore economico dichiara di conoscere ed accettare, impegnandosi ad adempiere a tutte le prescrizioni in essa contenute.

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.