

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. Luigi Doveri nato a Pontedera il 23 Maggio 1973, C.F. DVRLGU73E23G843A e residente per la carica presso la sede aziendale in qualità di Amministratore Delegato della Società Forti Sviluppo immobiliare con sede in Pisa, Via Umberto Forti n°1 Partita I.V.A. 002266600507,, 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 con deliberazioni della Giunta Comunale del Comune di Pisa n. 128 del 7 Giugno 2018 è stato adottato il Piano attuativo denominato "Montacchiello 2018", d'ora in poi denominato anche Piano;
- Che con Determina Dirigenziale n° DD-10/1192 del giorno 8 Ottobre 2018 il Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "Montacchiello 2018" è stato approvato definitivamente;
- Che il Piano attuativo ha acquistato efficacia, ai sensi dell'articolo 111 della legge regionale n. 65/2014, il 24 Ottobre 2018, essendo stato pubblicato sul B.U.R.T. di pari data alla Parte Seconda n° 43 pagina 267;
- Che con protocollo 4291 del 20.12.2018 è stata depositata Fine Lavori parziale in variante relativa al Permesso di costruire 19/14. Tale Fine Lavori ha riguardato le opere di cui all'originario Permesso di Costruire 65/06 comprendente la realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico su via del fagiano e l'esecuzione di una manutenzione straordinaria del medesimo sedime stradale;
- Che il Soggetto attuatore è proprietario dei seguenti beni, ricompresi all'interno del perimetro del Piano identificati al Catasto al foglio 103 part. 171, 177, 212, 241, 242, 252, 257, 260, 264, 270, 274, 413, 415, 416, 419, 424, 431, 439, 446, 459, 460, 463, 464, 465;
- I terreni sono pervenuti alla società per atto ai rogiti Notaio Marinella del 26 luglio 2017, registrato a Pontedera il 31 luglio 2017 al n. 3218 serie 1T, e trascritto a Pisa il 4 agosto 2017 al n. 10065 particolare;

- Che i beni identificati al Catasto al foglio 103 part. 462, 467, ricompresi all'interno del perimetro del Piano, sono di proprietà della Società Impresa Lavori Ingg. Umberto Forti & Figlio S.p.A. (di seguito anche Impresa Forti o Impresa Forti S.p.A.) con sede in Via Bellatalla 10, Ospedaletto (PI), Partita I.V.A. 00111030508;
- che tali beni sono pervenuti in proprietà all'Impresa Forti S.p.A. con l'atto di compravendita ai rogiti del dott. Mario Marinella repertorio n.31.542, Raccolta 22.481;
- L'Impresa Forti ha autorizzato la Forti Sviluppo Immobiliare a sottoscrivere il presente atto a mezzo procura speciale allegata al presente atto;
- *all'interno del piano attuativo Montacchiello 2018, ricadono anche due appezzamenti di terreno, qualificati relitti stradali, appartenenti al demanio pubblico del Comune di Pisa, uno della superficie di circa mq. 1.959 (millenovecentocinquantanove), rappresentato al Catasto Terreni di detto Comune, nel foglio 103 dalla particella 469 ed uno della superficie di circa mq. 248 (duecentoquarantotto), rappresentato al Catasto Terreni di detto Comune, nel foglio 103 dalle particelle 163 (per una porzione di mq. 75), 164 di ca. 69, 165 di ca. 36 e 166 di ca. 68;*
- *il piano attuativo Montacchiello 2018 prevede un nuovo sistema viario che rende necessaria l'acquisizione delle suddette aree comunali da parte del soggetto attuatore "FORTI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L." ed il successivo trasferimento, tra le altre, delle nuove zone di terreno destinate a viabilità al Comune di Pisa;*
- *al fine di poter trasferire i suddetti relitti stradali alla società "FORTI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L.", il Comune di Pisa deve necessariamente procedere dapprima alla loro declassificazione, ai sensi dell'articolo 2 del Decreto legislativo n. 285 del 30 aprile 1992 e degli articoli 2 e 3 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 495 del 6 dicembre 1992 e provvedere quindi alla relativa sdemanializzazione e conseguente iscrizione degli stessi nell'inventario dei beni disponibili e nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale;*
- *il Comune di Pisa e la società "FORTI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L." hanno sottoscritto in dataun contratto preliminare di compravendita dei suddetti relitti stradali per il prezzo di eurosottoposto alla condizione sospensiva della loro sdemanializzazione e conseguente iscrizione nell'inventario dei beni disponibili del Comune di Pisa e nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale entro la data del*;
- *qualora la condizione sospensiva di cui sopra non dovesse avverarsi nei termini convenuti, il terreno occupato dai suddetti relitti stradali rimarrebbe di proprietà del Comune di Pisa, e quindi non si realizzerebbero l'acquisto a titolo oneroso da parte della società "FORTI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L." ed il successivo ritrasferimento a titolo gratuito al Comune di Pisa delle suddette aree in adempimento degli obblighi assunti da ultimo con la presente convenzione, e si verificherebbe una surrogazione reale dell'oggetto dell'obbligazione; più precisamente, la società "FORTI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L." in luogo del ritrasferimento dei suddetti relitti stradali dovrà corrispondere al Comune di Pisa l'importo di euro, anche mediante compensazione con le somme già corrisposte in sede di stipula del citato contratto preliminare di compravendita sottoposto a condizione sospensiva;*
- 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) riportata nei Certificati di Destinazione

Urbanistica allegati al presente atto;

- 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 il P.A. ha validità 10 anni a partire dalla data di pubblicazione su B.U.R.T., ovvero dal 24 Ottobre 2018, salvo eventuali proroghe ammesse per legge anche per effetto della sottoscrizione della presente convenzione;
- che gli stessi proprietari in data 28/03/2019 prot. 31812 e successive integrazioni in data 14/05/2019 prot. 51042 hanno presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione su supporto cartaceo e su supporto magnetico- informatico formato cad costituito da tavole grafiche di progetto, corredato dal capitolato speciale d'appalto, elenco prezzi, computo metrico, relazione tecnica, relazione geologica, quadro economico, per la realizzazione delle seguenti opere:
 - un importo totale di opere di urbanizzazione primaria ammontante a complessivi € 852'332,09
 - un importo totale di opere di urbanizzazione secondaria ammontante a complessivi € 333'949,54
 - nonché € 11'862,82 per spese tecniche uffici comunali (pari all'1% dell'importo delle opere da realizzare);
- che sulla base dei conteggi risultanti dai computi allegati ai progetti presentati il soggetto attuatore, o suoi aventi causa avranno diritto allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino alla concorrenza dei seguenti limiti:
 - Importo massimo oneri di urbanizzazione primaria scomputabili pari ad Euro 852'332,09
 - Importo massimo oneri di urbanizzazione secondaria scomputabili pari ad Euro 333'949,54
- che in riferimento al precedente PA si intendono confermati tutti gli impegni e le polizze fideiussorie 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. Sulla base di quanto previsto dal progetto delle opere del precedente Piano Attuativo il quadro delle opere previste dal progetto, realizzate e svincolate è il seguente

Opere di cui alle convenzioni del 2006 e 2010 da garantire				
Convenzione	Importo opere ammesse a scomputo oneri di urbanizzazione primaria	Importo opere ammesse a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria	Importo opere collaudate	Valore opere da garantire
Convenzione '06 art.4	588.649,87			588.649,87
Convenzione '06 art.7		591.191,25		
Convenzione '10 Mont.2	806.870,72		275.000,00	531.870,72
Convenzione '10 Mont.3	395.446,73			395.446,73
Totale	1.790.967,32		275.000,00	1.515.967,32

- L'importo pari a €591.191,25, relativo ai lavori di sistemazione di via del Fagiano secondo i progetti del '06 è annullato poiché la sistemazione di tale sedime stradale sarà realizzata in base a quanto indicato nel piano Montacchiello 2018 ed il nuovo valore di realizzazione non sarà riconosciuto a scomputo. Pertanto il valore sopra indicato pari ad € 591.191,25 non dovrà essere nuovamente garantito in quanto l'opera non sarà realizzata.
- L'importo pari ad € 275.000 che è stato svincolato riguarda la realizzazione dell'impianto di depurazione a servizio dell'area.
- Che in virtù dell'oggettiva difficoltà di separazione delle opere oggetto dell'Atto aggiuntivo alla Convenzione del 12 Giugno 1996 sottoscritto in data 5 Settembre 2006 agli atti del Segretario Generale Avv. Pietro Pescatore e dell'Atto Aggiuntivo alla Convenzione del 12 Giugno 1996 sottoscritto in data 24 Giugno 2010 ai rogiti del notaio Barbara Bartolini, n° repertorio 18245, Fascicolo 858 dalle opere oggetto del Piano Attuativo Montacchiello 2018, il soggetto attuatore dovrà garantire a mezzo di idonea polizza fideiussoria sia le opere riportate nei suddetti atti e non ancora collaudate come dalla precedente tabella, sia le opere riportate nei computi allegati al nuovo Piano Attuativo Montacchiello 2018.
- Che le opere oggetto dell'Atto aggiuntivo alla Convenzione del 12 Giugno 1996 sottoscritto in data 5 Settembre 2006 agli atti del Segretario Generale Avv. Pietro Pescatore e dell'Atto Aggiuntivo alla Convenzione del 12 Giugno 1996 sottoscritto in data 24 Giugno 2010 ai rogiti del notaio Barbara Bartolini, n° repertorio 18245, Fascicolo 858 ammontano, secondo quanto riportato anche nella tabella che precede, ad Euro 1.790.967,32 come somma degli importi:
 - 588.649,87 Euro. Importo riportato all'Art. 5 dell'Atto aggiuntivo alla Convenzione del 12 Giugno 1996 sottoscritto in data 5 Settembre 2006 agli atti del Segretario Generale Avv. Pietro Pescatore
 - 806.870,72 Euro relativi all'Area identificata come Montacchiello 2, riportato all'Art. 6 dell'Atto sottoscritto in data 24 Giugno 2010 ai rogiti del notaio Barbara Bartolini, n° repertorio 18245, Fascicolo 858

- 395.446,73 Euro relativi all'Area identificata come Montacchiello 3, riportato all'Art. 6 dell'Atto sottoscritto in data 24 Giugno 2010 ai rogiti del notaio Barbara Bartolini, n° repertorio 18245, Fascicolo 858
- Che ad oggi le opere oggetto degli obblighi assunti con i precedenti atti e collaudate ammontano ad Euro 275.000.
- Che ad oggi risultano realizzate opere non collaudate riportate nella tabella che segue

Opere di cui alle convenzioni del 2006 e 2010	
Convenzione	Importo presunto opere già realizzate
Convenzione '06 art.4	507.706,00
Convenzione '06 art.7	
Convenzione '10 Mont.2	475.918,57
Convenzione '10 Mont.3	254.835,57
Totale	1.238.460,14

- Gli importi indicati nella tabella che precede risultano dalle autorizzazioni allo svincolo delle polizze fideiussorie a garanzia delle opere di urbanizzazione. Essendo opere ancora da collaudare il soggetto attuatore dovrà garantire nuovamente l'intero importo relativo alle suddette opere a mezzo di polizza fideiussoria. Pertanto non sarà tenuto conto delle autorizzazioni allo svincolo fin qui ottenute dal soggetto attuatore che con la sottoscrizione del presente atto garantirà nuovamente l'importo totale delle opere non ancora collaudate.
- Pertanto gli importi da garantire relativamente ad opere in fase di completamento derivanti dagli obblighi assunti dai precedenti atti sono pari ad euro 1.515.697,32 come differenza tra le vecchie opere da realizzare pari ad Euro 1.790.967,32 e le opere collaudate pari ad Euro 275.000, oltre ad una maggiorazione del 30%. Pertanto l'importo totale che dovrà essere garantito a mezzo di idonea fideiussione è pari ad Euro 1.970.757,52.
- Sulla base di quanto risultante dai computi allegati al progetto esecutivo, le opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo Montacchiello 2018 sono riportate nella tabella che segue

Opere previste nel Piano Attuativo Montacchiello 2018			
Opere	Importo opere ammesse a scomputo oneri di urbanizzazione primaria	Importo opere ammesse a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria	Totale opere
Importi	852'332,09	333'949,54	1'186'281,63

- Sulla base di quanto risultante dai computi allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione l'importo che il soggetto attuatore deve garantire a garanzia delle nuove opere di urbanizzazione da realizzare è stato stabilito pari ed Euro 1'542'166,12 risultante dalla somma delle opere di urbanizzazione da eseguire pari ad € 1'186'281,63 maggiorate del 30%.
- Il quadro complessivo degli importi da garantire è riportato nella tabella che segue.

Prospetto di sintesi delle garanzie fideiussorie			
Convenzione	Valore opere	Maggiorazione del 30%	Garanzia fideiussoria
Opere da garantire di cui alle convenzioni del 2006 e 2010	1.515.967,32 €	454.790,20 €	1.970.757,52 €
Opere da garantire di cui alla presente convenzione	1'186'281,63 €	355'884,49 €	1'542'166,12 €

- Lo svincolo delle polizze fideiussorie è regolato secondo quanto indicato al successivo art. 16.
- Secondo quanto previsto nell'atto aggiuntivo sottoscritto in data 24 Giugno 2010 ai rogiti del notaio Barbara Bartolini, n° repertorio 18245, Fascicolo 858 il soggetto Attuatore aveva un monte oneri di urbanizzazione primaria ancora da scomputare pari ed Euro 1.820.271,74. Successivamente alla stipula del suddetto atto il soggetto attuatore ha scomputato gli oneri di urbanizzazione primaria riportati nella tabella che segue.

Oneri di urbanizzazione Primaria			
Residuo opere ammesse allo scomputo come indicato nella Convenzione 2010			1.820.271,74
Oneri di urbanizzazione primaria scomputati dal 2010 ad oggi	<i>P.d.C. 43/11 (Opere)</i>	-46.349,20	-441.908,19
	<i>S.C.I.A. (Mainkitchen)</i>	-12.036,10	
	<i>P.d.C. 07/13 (Welcome Italia)</i>	-62.079,57	
	<i>P.d.C. 04/13 (Centro Umberto Forti)</i>	-304.926,30	
	<i>P.d.C. 24/13 (Asilo) - rilasciato gratuitamente</i>	0,00	
	<i>P.d.C. 20/14 (Bofrost)</i>	-11.262,29	
	<i>P.d.C. 36/17</i>	-5.254,73	
Residuo oneri di urbanizzazione primaria da scomputare			1.378.363,55

- Pertanto alla conclusione del periodo di validità del precedente piano attuativo il soggetto attuatore, in virtù delle opere previste a scomputo e grazie alle quali ha maturato il diritto a

scomputare oneri di urbanizzazione primaria, ha ancora un residuo oneri di urbanizzazione primaria da scomputare pari ad Euro 1.378.363,55. Tale monte oneri non sarà considerato ai fini del calcolo degli oneri ammessi allo scomputo a seguito della sottoscrizione del presente atto ed il soggetto attuatore accetta, con la sottoscrizione del presente atto, di azzerare tale monte oneri.

- Secondo quanto previsto nell'atto aggiuntivo sottoscritto in data 24 Giugno 2010 ai rogiti del notaio Barbara Bartolini, n° repertorio 18245, Fascicolo 858 il soggetto Attuatore aveva un monte oneri di urbanizzazione secondaria ancora da scomputare pari ed Euro 430.210,49. Successivamente alla stipula del suddetto atto il soggetto attuatore ha scomputato gli oneri di urbanizzazione secondaria riportati nella tabella che segue.

Oneri di urbanizzazione Secondaria			
Residuo opere ammesse allo scomputo come indicato nella Convenzione 2010			430.310,49
Oneri di urbanizzazione secondaria scomputati dal 2010 ad oggi	<i>P.d.C. 43/11 (Opere)</i>	-30.054,75	-239.457,63
	<i>S.C.I.A. (Mainkitchen)</i>	-6.008,83	
	<i>P.d.C. 07/13 (Welcome Italia)</i>	-40.285,35	
	<i>P.d.C. 04/13 (Centro Umberto Forti)</i>	-152.393,05	
	<i>P.d.C. 24/13 (Asilo) - rilasciato gratuitamente</i>	0,00	
	<i>P.d.C. 20/14 (Bofrost)</i>	-7.307,43	
	<i>P.d.C. 36/17</i>	-3.408,22	
Residuo oneri di urbanizzazione secondaria da scomputare			190.852,86

- Pertanto gli oneri di urbanizzazione secondaria scomputati a seguito della sottoscrizione dell'atto sottoscritto in data 24 Giugno 2010 ai rogiti del notaio Barbara Bartolini, n° repertorio 18245, Fascicolo 858 sono pari ad euro 239.457,63 (Permessi a Costruire riportati nella tabella che precede).
- Tenuto conto che le opere di urbanizzazione secondaria relative alla sistemazione di Via del Fagiano non sono state realizzate a causa del mancato perfezionamento della procedura di esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale l'importo di Euro 591.191,25 relativo a suddette opere deve essere detratto dal monte oneri riportato nell'atto sottoscritto in data 24 Giugno 2010 ai rogiti del notaio Barbara Bartolini. Pertanto, una volta detratto tale importo, il monte oneri residuo alla data odierna è negativo per Euro 400'338,39 come specificato nella tabella che segue

Residuo oneri di urbanizzazione secondaria da scomputare	190.852,86
Opere non realizzate su Via del Fagiano per mancati espropri da parte dell'Amministrazione Comunale	-591.191,25

Monte oneri residuo alla data odierna	-400.338,39
---------------------------------------	-------------

- Il soggetto attuatore ha progettato un parco a verde pubblico previsto sull'intero complesso di Montacchiello (come indicato nella tavola 15 del progetto) che in ragione della consistenza e tipologia è riconducibile ad un'area verde di quartiere e pertanto trattasi di opera di urbanizzazione secondaria. L'importo ammesso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto alla realizzazione di questa opera è pari ad Euro 333'949,54.
- Gli oneri di urbanizzazione secondaria già scomputati ma non coperti dall'avvenuta realizzazione di opere o dal progetto di realizzazione di nuove opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere versati. L'importo da versare è pertanto pari alla differenza tra il monte oneri residuo alla data odierna pari ad Euro -400'338,39e l'importo delle nuove opere ammesse allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria pari ed euro 333'949,54. Pertanto l'importo che il soggetto attuatore versa all'Amministrazione Comunale contestualmente alla sottoscrizione del presente atto è pari ad € 66'388,85 come riportato anche nella tabella che segue.

Monte oneri residuo alla data odierna	-400.338,39
Opere di urbanizzazione secondaria ammesse allo scomputo con la presente convenzione e da garantire con polizza fideiussoria	333'949,54
Residuo oneri di urbanizzazione secondaria da scomputare (da versare se con segno -)	-66'388,85

- Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per la realizzazione dei nuovi edifici dovranno essere interamente versati mentre saranno invece scomputati gli oneri di urbanizzazione primaria fino al raggiungimento dell'importo già indicato e pari a €852'332,09;
- La viabilità privata sul prolungamento di Via Enrica Calabresi che con il nuovo PA viene acquisita come viabilità pubblica, previa verifica e certificazione della perfetta realizzazione e funzionalità dalla Amministrazione Comunale, non è oggetto di scomputo degli oneri.

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

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.

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

Con riferimento agli oneri di urbanizzazione secondaria, a seguito degli scomputi di cui ha già beneficiato il soggetto attuatore, della mancata realizzazione dell'ampliamento della strada comunale del Fagiano, prevista dai Piani attuativi precedentia scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria ed adesso annullata, e di quanto riconosciuto a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria con la presente convenzione, il soggetto attuatore si impegna al versamento a saldo della somma pari a €66'388,85, al Comune di Pisa secondo quanto descritto in premessa.

gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per la realizzazione dei nuovi edifici dovranno essere interamente versati, saranno invece scomputati gli oneri di urbanizzazione primaria fino al raggiungimento dell'importo già indicato e pari a €852'332,09;

Art.4

Il soggetto attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti secondo quanto riportato in premessa, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione 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, dei relativi permessi di costruire a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 17, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

In particolare le opere di urbanizzazione saranno eseguite in virtù di n.3 permessi di costruire rilasciati a titolo gratuito e relativi rispettivamente:

- A. Alle opere a verde pubblico;
- B. Alla viabilità, ai parcheggi ed ai sottoservizi della zona nord;
- C. Alla viabilità, ai parcheggi ed ai sottoservizi della zona sud.

Per la individuazione grafica delle aree interessate dalle opere sopra descritte si rimanda alla tavola grafica allegata __

Sono quindi previsti tre distinti certificati di collaudo.

Le opere di urbanizzazione funzionali ai n.5 lotti di intervento previsti sono indicate nel seguito:

- Opere funzionali al lotto di intervento 01:
 - Le opere di cui al PdC A relative alla realizzazione di tutto il verde, ivi comprese le riqualificazioni su Via Enrica Calabresi
 - Le opere di cui al PdC B (tutte le opere di urbanizzazione a nord)
 - Le opere di cui al PdC C (tutte le opere di urbanizzazione a sud);
- Opere funzionali ai lotti di intervento 02 e 03:
 - Le opere di cui al PdC A relative alla realizzazione di tutto il verde, ivi comprese le riqualificazioni su Via Enrica Calabresi
 - Le opere di cui al PdC B (tutte le opere di urbanizzazione a nord);
- Opere funzionali ai lotti di intervento 04 e 05:
 - Le opere di cui al PdC A relative alla realizzazione di tutto il verde, ivi comprese le riqualificazioni su Via Enrica Calabresi
 - le opere di cui al PdC C (tutte le opere di urbanizzazione a sud);

Il soggetto attuatore si impegna a non presentare i certificati di agibilità degli edifici prima della fine dei lavori delle relative opere funzionali sopra descritte, 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 su uno dei lotti di intervento;

Il verde pubblico, comprensivo delle parti oggetto di riqualificazione, previsto dal PA, oggetto di un unico titolo abilitativo, dovrà essere realizzato integralmente entro tre anni dalla sottoscrizione della convenzione anche in assenza di altri interventi edilizi.

Il soggetto attuatore, prima della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire delle opere a verde e delle opere di urbanizzazione di cui alla lettera B (opere di urbanizzazione relative all'area Nord) che precede si impegna a:

- Richiedere il parere tecnico della Società SNAM.
- Verificare la compatibilità delle altezze dei pali dell'illuminazione pubblica con la presenza dell'elettrodotto della Società Terna alla quale dovrà essere richiesto parere tecnico.

Art. 5

Le opere di urbanizzazione 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 nei progetti esecutivi.

Relativamente ai n.9 parcheggi pubblici con accesso da via Umberto Forti tramite strada privata di proprietà del soggetto attuatore, quest'ultimo si impegna a garantirne la fruibilità non installando alcun tipo di delimitazione ed a farsi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria per 99 anni di tali parcheggi.

Relativamente al nuovo tratto di fognatura pubblica a servizio di via del fagiano e limitatamente all'aportione che attraverserà un'area privata di proprietà del soggetto attuatore, lo stesso si

impegna a costituire idonea servitù a favore del Comune di Pisa. Tale servitù riguarda una porzione della particella 446 foglio 103 e sarà costituita sul tracciato della fognatura riportata in progetto.

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 (comprendenti i 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 dei permessi di costruire gratuiti 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 e (ove previsto) degli oneri di urbanizzazione secondaria.

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 ai progetti esecutivi indicati in premessa.

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, 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 imprevedibili 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 novanta giorni (gg. 90), sussistendone i presupposti ai sensi, 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 ciascuna abitabilità/agibilità corredata del certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento 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.

Le aree a verde adiacenti alla linea ferroviaria dovranno soddisfare i requisiti richiesti nel DPR 753 del 11/07/1980 per il posizionamento delle alberature.

A tal proposito è facoltà del 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.

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

- che il foro competente per ogni controversia fra il garante ed il Comune è esclusivamente quello di Pisa.

L'importo garantito dal fideiussore ammonta ad € 3'521'692,68 pari al costo stimato delle opere di urbanizzazione riportato nel Computo Metrico estimativo allegato al Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione (per un importo pari a 1'193'027,05) ed al costo delle opere previste dal Piano Attuativo precedente ed ancora non concluse (per un importo pari a 1.515.967,32), desunto dalla perizia approvata dal competente Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, maggiorati 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 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. 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.