

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A  
SCOMPUTO DI ONERI CONCESSORI IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DAL PIANO

ATTUATIVO DI CUI ALLA SCHEDA NORMA 31.2 – VIA ARGONNE

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 Attività produttive –  
Edilizia privata – Restauro beni storico artistici del COMUNE DI PISA (con sede in Pisa, codice fiscale  
00341620508), in virtù dell'atto del sindaco n. .... del ....., per il quale agisce e si impegna in virtù  
dei poteri allo stesso conferiti dall'art. 107 del 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  
e dalla delibera C.C. n. 87 del 13/12/2007;

- la Sig.ra Giusti Diva Simonetta, nata a Pisa il 12.06.1947 e residente in Pisa Via delle Argonne n. 3,  
C.F. GST DSM 47H52 G702P;

**PREMESSO:**

- che la Sig.ra Giusti Diva Simonetta è unica proprietaria dell'area ubicata in Comune di Pisa, località  
Oratoio, individuata dalla scheda norma n. 31.2 del Regolamento Urbanistico comunale e rappresentata  
al catasto dei terreni del Comune di Pisa nel foglio di mappa n. 48, particella n. 899

- che tale area ha la destinazione urbanistica Q3b di cui alla Scheda Norma 31.2 del vigente Regolamento  
Urbanistico;

- che il sopraindicato proprietario, dichiara 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 per l'area di cui in oggetto è stato presentato, in data 21/08/2014, prot. n. 2787, la proposta di piano attuativo per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale; nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria così come rappresentate negli elaborati grafici e tecnici allegati al Piano;

- che tale proposta è stata approvata definitivamente dal Consiglio Comunale di Pisa con delibera n. ... del .....

- che l'edificio previsto dal piano attuativo sarà realizzato nel rispetto di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione nonché dagli altri dati prescrittivi contenuti nel suddetto piano;

- considerato che è stata presentata istanza, prot. n. 2787 del 21/08/2014 di realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti per l'edificio residenziale, di opere di urbanizzazione consistenti in parcheggi pubblici, spazio a verde pubblico;

- che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovuti per la realizzazione dell'edificio residenziale saranno calcolati al momento alla presentazione del Permesso di Costruire;

- visto il verbale della Conferenza dei Servizi tenutasi in data 09/11/2017, in data 06/04/2018 e in data 26.10.2018 e successiva riunione del 26.11.2018;

- visto il parere espresso dalla Direzione Infrastrutture – Verde e arredo urbano – Sport in data ....., prot. n. ....;

- vista l'autorizzazione agli scarichi idrici rilasciata dall'Ufficio Ambiente di questo comune, atto n. .... del .....

- visto l'art. 191, comma 5, della L.R.T. n. 65/2014.

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

## TRA

Sig.ra giusti Diva Simonetta, proprietaria dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio di mappa 48, dalla particella n. 899, di seguito denominata "soggetto attuatore", ed il Comune di Pisa, come sopra rappresentato,

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

### ART. 1

Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

### ART.2

Il soggetto attuatore, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo, descritte nel progetto esecutivo allegato all'istanza prot. n. 2878 del 21/08/2014 e s.m. e i., verificato dagli uffici tecnici comunali, 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, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, dovuti per la realizzazione dell'edificio di cui in premessa.

Dette opere dovranno essere ultimate al massimo entro tre anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire dell'edificio residenziale.

### ART. 3

Il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Pisa tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, così come individuate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "B", rappresentate al catasto terreni del Comune di Pisa nel Foglio

di mappa 48, dalle particelle n. 899, 900 e 902.

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

#### ART. 4

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

#### ART.5

Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica da realizzare sono eseguite direttamente dai soggetti attuatori giusto quanto previsto dall'art. 36, comma 4, del D.Lgs. 50/2016.

#### ART.6

La stipulazione del contratto d'appalto tra il soggetto attuatore e l'operatore economico, avviene senza necessità d'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 sarà verificata altresì mediante collaudo in corso e finale come previsti dall'art. 12 della presente convenzione.

#### ART. 7

Il soggetto attuatore dovrà versare oltre agli oneri di urbanizzazione secondaria gli oneri di urbanizzazione primaria eventualmente eccedenti l'ammontare dello scomputo ammesso, 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, da calcolarsi al momento del rilascio del titolo abilitativo. Sono escluse dalla predetta somma le spese relative a saggi, prove, misurazioni, etc., a carico del soggetto attuatore.

#### ART. 8

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

In caso di inizio dei lavori senza che sia stata preventivamente inoltrata la comunicazione di cui sopra, si applica una penale pari al 3% dell'importo dei lavori. L'importo della penale potrà essere recuperato dalla fidejussione di cui all'art. 13.

Con la medesima raccomandata o pec, 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.

#### ART. 9

Le strade, i marciapiedi, l'illuminazione pubblica, le fognature, il verde pubblico ed i parcheggi pubblici previsti nel progetto di urbanizzazione dovranno essere costruiti a regola d'arte, in modo da garantire agibilità e sicurezza al traffico, accessibilità ai portatori di handicap, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposita sede, anche in cunicolo, il tutto in conformità del progetto esecutivo di cui al precedente art. 2.

#### ART. 10

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

## ART. 11

L'operazione di scomputo degli oneri avverrà fino alla concorrenza dell'importo ammesso allo scomputo senza emissione di fattura da parte del soggetto attuatore nei confronti del Comune, così come previsto dall'art. 51 della L. 342/2000 e come previsto dall'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 50/E del 22 aprile 2005 secondo cui le cessioni delle opere di urbanizzazione realizzate a 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 dovuti.

Il soggetto attuatore si impegna altresì a realizzare tutte quelle opere imprevedute ed imprevedibili che si rendessero necessarie per risolvere situazioni relative a impianti di qualsiasi genere esistenti nell'area oggetto di intervento o zone limitrofe comunque ricollegabili all'area stessa.

## ART. 12

Il collaudo delle opere, in corso e definitivo, sarà redatto sulla scorta della contabilità dei lavori prodotta dalla Direzione Lavori stessa secondo la normativa vigente in materia di Opere Pubbliche, in particolare artt. da 156 a 186 e 199 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 e successive modifiche e integrazioni.

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

Le opere che si riferiscono 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 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.

Relativamente alla illuminazione pubblica, le utenze elettriche, obbligatoriamente intestate al soggetto attuatore, saranno volturate successivamente al rilascio del certificato di collaudo.

La cessione gratuita delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione dovrà avvenire entro tre mesi dalla data di rilascio del certificato di collaudo.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde resta a carico dei soggetti attuatori e/o aventi causa in perpetuo. 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 ai soggetti attuatori, di costituire un condominio 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 relativa all'edificio da costruirsi nell'ambito del Piano Attuativo, resta subordinata al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, nonchè alla stipula dell'atto di cessione di cui sopra.

#### ART. 13

Il soggetto attuatore dichiara di accettare senza riserve tutte le condizioni sopra indicate e, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, ha consegnato al Comune di Pisa polizza fideiussoria n. .... rilasciata da .....

L'importo garantito dal fideiussore ammonta ad Euro ..... pari al costo stimato delle opere di urbanizzazione, desunto dalla perizia approvata dal competente ufficio comunale, maggiorato di una

percentuale del 30% (trenta per cento), a garanzia dell'eventuale aumento dei prezzi. Il suddetto importo è soggetto a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore di cui all'articolo 12, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La fidejussione anzidetta, ad insindacabile giudizio del Responsabile Tecnico-Collaudatore incaricato dal Comune, potrà essere ridotta nella misura massima del 50% in relazione all'attuazione degli adempimenti previsti nella presente convenzione fino al raggiungimento dell'importo dei lavori eseguiti, attestato mediante gli stati di avanzamento lavori o analogo documento. Lo svincolo parziale resta condizionato al rilascio da parte del Comune di Pisa del nulla osta allo svincolo, attestante il raggiungimento della predetta percentuale di lavori eseguiti.

In caso di ingiustificata ritardata ultimazione dei lavori di urbanizzazione sarà applicata una penale pari ad Euro 100 (cento) per ogni giorno di ritardo, fino al massimo del 30% dell'importo complessivo delle opere.

Resta inteso che qualora per la conclusione delle opere a causa di ritardi sia superato il massimo della penale di cui al periodo precedente, o comunque il soggetto attuatore non provveda al completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti nei termini di cui alla presente convenzione, o le opere risultino al collaudo non realizzate a perfetta regola d'arte, il Comune di Pisa, previa formale messa in mora dello stesso con preavviso non inferiore a tre mesi, si rivarrà sulle fidejussioni predette introitandone la quota necessaria alla esecuzione d'ufficio delle opere non completate, salvo comunque ogni ulteriore risarcimento del danno.

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



perfetto stato di manutenzione delle opere, la cui manutenzione ordinaria e straordinaria passerà a carico del Comune.

#### ART. 14

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

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

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

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

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

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

#### ART. 15

Ai fini del pieno rispetto della normativa vigente in materia di tracciabilità dei flussi finanziari i soggetti attuatori, titolari del Permesso di Costruire, si obbligano ad ottemperare e dare puntuale adempimento a quanto previsto dalla Legge n. 136/2010 e successive modifiche e ad ogni ulteriore incombenza in

materia.

Il soggetto attuatore, titolare del Permesso di Costruire, si obbliga altresì negli atti per l'affidamento e l'esecuzione dei lavori all'operatore economico di cui all'art. 5 della presente convenzione ad inserire clausole ed impegni finalizzati al rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 136/2010 e successive modifiche e di ogni ulteriore incombenza in materia e di cui l'operatore dichiara di conoscere ed accettare, impegnandosi ad adempiere a tutte le prescrizioni contenute.

#### ART. 16

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. 17

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. 18

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.19

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.

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.