

Comune di Pisa
PIANO DI RECUPERO
AREA IMMOBILE EX-GEA
Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta

COMMITTENTE



Cemes s.p.a
 Via Montelungo, 15/17- 56122 Pisa
 Tel +39 050 562209
 Fax +39 050 561780
 email: info@cemes-spa.com

**COORDINAMENTO E
 PROGETTO ARCHITETTONICO**



Societa' di Ingegneria Leonardo S.r.l.
 Arch. Salvatore Re
 Via San Martino 1, 56125 PISA
 Tel +39 050 6132901 Fax +39 050 6132920
 E-mail: s.re@leonardoprogetti.com
 www.leonardoprogetti.com
 Collaboratori:
 Arch. Arianna Nassi O Di Nasso
 Arch. Nicola Ferrara
 Arch. Raffaele Bernardeschi

DESCRIZIONE ELABORATO

Documenti

PROGETTO IMPIANTI E STRUTTURE



INGECO S.r.l.
 Via Montecchi, 39 - 56124 PISA
 tel. +39 050 9711185
 Partita IVA 01759000201
 email: segreteria@ingecosi.com
 www.ingecosi.com

Societa' di Ingegneria Ingeco S.r.l.
 Ing. Alessandro Panattoni
 Ing. Nicola Lenza
 Ing. Alessandro Lorenzi
 Collaboratori opere specialistiche:
 Ing. Veronica Romeo
 Ing. Alice Mannari
 Ing. Angela Gubernari
 Geom. Elisa Carignani
 Geom. Riccardo Laturra

SCHEMA DI CONVENZIONE

INTEGRAZIONI

GEOLOGIA

Geol. Fabrizio Alvares
 Via L.Muratori, 1 - San Giuliano Terme
 Tel +39 050 7213909
 E-mail: fabrizio.alvares@gmail.com

Pratica

289

Formato

A4

Scala

-

Elaborato

SC

Rev	Data	Motivazione	Redatto	Verificato	Approvato	Autorizzato
01	Gennaio 2021	Revisione 1	-	-	-	Re
02	Marzo 2021	Revisione 2	-	-	-	Re

Questo documento e' di nostra proprieta' esclusiva. E' proibita la
 riproduzione anche parziale e la cessione a terzi senza la nostra autorizzazione.

CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PROGETTO

PROPRIETA':

L'anno duemilaventuno addì _____ del mese di _____
(___/___/2020), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor
_____, notaio in _____, iscritto al collegio
notarile e distretti riuniti di ...

Da una parte:

_____, nat_____ a _____ il giorno
_____, Cod. Fisc. _____, resident__ in
_____ (_____), via _____, _____, ;

(ovvero)

la società _____ con sede in _____, iscritta al Registro
_____ al numero _____, partita IVA
_____, Cod. Fisc. _____ in persona del legale
rappresentante Sig. _____ nato a _____ il _____
C.F. _____, resident__ in _____ (_____), via
_____, _____, dotato dei poteri necessari alla stipula del presente atto in
forza del vigente statuto sociale;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «il Proponente»;

Dall'altra parte:

COMUNE DI PISA, C.F., rappresentato da _____, nato a _____ il
_____, domiciliato per la carica che ricopre in, in qualità di Dirigente
pro tempore del Settore del Comune di Pisa (nel seguito del presente atto
denominato semplicemente “Comune”, allo scopo autorizzato con la deliberazione della
Consiglio Comunale n. ... in data il quale qui interviene in nome e per conto dello
stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18-8-2000 n. 267 e
ss.mm.ii. e dichiara di agire per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che
rappresenta.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io, Ufficiale rogante, sono
personalmente certo, premettono quanto segue.

PREMESSO CHE

1. Il Proponente in data , prot. n. ... ha presentato una proposta di piano attuativo denominato “.....” con la quale viene prevista/regolamentata l’attività edilizia all’interno del perimetro del Piano Di Recupero denominato “Area immobiliare Ex Gea” (di seguito denominato anche semplicemente PROGETTO) rubricato nel Regolamento Urbanistico vigente con “Scheda d’ambito n°34”, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
2. Il Proponente dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, in quanto ha la piena disponibilità degli immobili da essa interessati, essendo proprietario del terreno situato nel Comune, individuati al N.C.T. di da:
-particella n° ... del foglio n° ..
3. Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.), adottato con deliberazione C.C. n. del e approvato con deliberazione C.C. n. ... del , come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati sono destinati ad “.....” di cui all’art. delle vigenti N.T.A.;
4. Ai sensi dell’art.119 della L.R. 65/2014 e dell’art..... delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) dello Regolamento Urbanistico vigente, l’edificazione nell’area è subordinata all’approvazione del Piano di Recupero;
5. La Giunta Comunale nella seduta del _____ con deliberazione n. _____, esecutiva, ha APPROVATO il suddetto PROGETTO, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e con il relativo schema di convenzione;
6. Il proponente, in data prot. ..., ha presentato il progetto esecutivo delle OOPP previste dal Piano; in data la Direzione 06, ha espresso parere di congruità tecnico economica favorevole al progetto; in data È stata rilasciata autorizzazione paesaggistica n. ...; In data la Soprintendenza ha rilasciato N.O. n. all’esecuzione del progetto;

VISTI

- la L. 1150/42 e ss.mm.ii., e in particolare l'articolo 28, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- il D. Lgs n. 380/2001, e ss.mm.ii.;

- la Legge Regionale 10.11.2014 n. 65, e ss.mm.ii.;
 - i Decreti Ministeriali nn. 1404/1968 e 1444/1968;
 - il Piano Strutturale Comunale, adottato con deliberazione Consiliare n. ... del ... , definitivamente approvato con deliberazione Consiliare n. ... del ...;
 - il Regolamento Urbanistico Comunale, adottato con deliberazione Consiliare n. ... del ed approvato con deliberazione Consiliare n. ... del ... , come modificato con le successive varianti;
 - il Piano Strutturale Intercomunale, adottato con deliberazione Consiliare n. ... del ...,
- Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. Il Proponente è obbligati in solido con i suoi aventi causa a qualsiasi titolo per le obbligazioni derivanti dal presente atto. Si deve perciò intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Proponente con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune; inoltre, le eventuali garanzie già prestate dal Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte fino a quando i successivi aventi causa a qualsiasi titolo non abbiano prestato a loro volta al Comune idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
3. L'attuazione del PROGETTO deve avvenire nel rispetto: dei vigenti strumenti urbanistici, con particolare riferimento alle N.T.A. del R.U.C., agli articoli della presente convenzione e delle N.T.A. del PROGETTO, che si allegano al presente atto sub "A" per formarne parte integrante e sostanziale; degli altri elaborati del PROGETTO, che, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
4. La sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con

rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati, conformi allo stessa.

Art. 2

OBBLIGO GENERALE

1. Il Proponente si impegna per se stesso e per i suoi aventi causa ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per gli stessi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

Art. 3

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del PROGETTO nel Comune di Pisa in cui è compresa, salvo quanto meglio di seguito specificato:

- a. la progettazione, l'esecuzione e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero dello spazio a verde attrezzato lungo le Mura per una superficie pari a 455 mq, così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano (identificate mediante planimetria allegato_A_ alla presente convenzione);
- b. cessione della restante area a verde pubblico, per una superficie di 1949 mq, lungo via delle Cascine (identificate mediante planimetria allegato_B_ alla presente convenzione);
- c. monetizzazione delle aree a parcheggio per una superficie di 779 mq;
- d. alla realizzazione di un percorso pedonale privato ad uso pubblico di collegamento tra via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta e il percorso pedonale esistente lungo le Mura (identificate mediante planimetria allegato_C_ alla presente convenzione);
- e. a garantire l'uso del parcheggio privato in occasione di eventi di rilievo organizzati all'interno dello stadio Comunale.

2. Nell'attività di progettazione ed esecuzione delle opere a scomputo il Proponente è responsabile anche delle verifiche sul sottosuolo interessato dall'intervento stesso e grava sugli stessi il rischio di eventuali rinvenimenti.

3. Le aree di proprietà comunale necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione sono fin d'ora messe a disposizione del Proponente, dando atto - ai sensi dell'art. 49 comma 1 lettera a) del d. lgs 15.11.1993 n°507, e ss.mm.ii. - che il Proponente occuperà temporaneamente tali aree per eseguire le suddette opere per conto del Comune, in esecuzione di obblighi scaturenti della presente convenzione.

4. Nei casi nei quali si stabilisca di monetizzare gli standard per le oggettive condizioni del contesto in cui è localizzato il nuovo intervento edilizio, è consentito in luogo del pagamento la progettazione ed esecuzione di interventi di:

- riqualificazione o realizzazione di opere di urbanizzazione primaria non strettamente funzionali;

- riqualificazione di opere di urbanizzazione secondaria destinate a migliorare la qualità urbana e ambientale di un contesto più ampio.

5. Le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione saranno eseguite a cura e spese del Proponente o suoi aventi causa, in conformità al progetto esecutivo che sarà approvato con atto del Comune, redatto sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica allegato al piano approvato, previo rilascio del permesso di costruire da parte del Comune.

Art. 4

PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il PROGETTO di piano di recupero è composto da:

- Relazione tecnica
- Elaborati grafici allegati al piano di recupero Area Immobile Ex Gea” con numerazione progressiva da 1 a 53.
- Norme Tecniche di attuazione
- Raccolta di parere Enti
- Relazione di fattibilità geologica;
- Relazione di conformazione al PIT

- Valutazione previsionale di clima acustico;
- Bozza convenzione urbanistica e relazione illustrativa;
- VAS

2. Il PROGETTO è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la società proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente alla convenzione.

Art. 5

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E REGIME DELLO SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. L'importo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), è stimato in euro ... sulla base quadro economico dell'opera redatto secondo lo schema dell'art. 16 del DPR 207/2010 e succ. mod. ed integr., allegato al progetto esecutivo approvato dal comune e citato in premessa.

Tale importo è quindi inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016 e succ. e mod. e riguarda opere strettamente funzionali all'intervento, con conseguente suscettibilità di esecuzione diretta da parte del Proponente. Come previsto dall'art. 36 comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016 e succ. e mod. stesso.

2. Si precisa che vengono scomputate dagli oneri relativi all'urbanizzazione primaria solo opere di urbanizzazione primaria, così come vengono scomputate dagli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria solo opere relative all'urbanizzazione secondaria, senza possibilità di compensazione.

3. Si conviene che gli oneri di urbanizzazione primaria verranno scomputati fino alla totale concorrenza dei costi di realizzazione delle opere di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e che, al momento dell'acquisizione dei singoli titoli edilizi relativi agli edifici oggetto del PROGETTO, il Proponente dovrà versare al Comune i rimanenti importi di urbanizzazione primaria se superiori all'importo oggetto di scomputo, gli oneri di urbanizzazione secondaria per intero, nonché il contributo del costo di costruzione, ove

dovuto, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura, riferibile all'intervento assentito, in vigore al momento del rilascio stesso.

4. La realizzazione delle reti di adduzione e di scarico necessarie all'edificazione dell'area sarà effettuata a totale cura e spese del Proponente, senza nulla pretendere dal Comune, secondo le prescrizioni e le condizioni delle aziende erogatrici dei servizi.

5. Le imprese esecutrici dovranno garantire il rispetto delle norme di sicurezza dei cantieri, dei contratti collettivi di lavoro, nonché la tutela, protezione, assicurazione, assistenza dei lavoratori.

6. Le opere di urbanizzazione verranno eseguite sotto la direzione dei lavori di un Tecnico abilitato incaricato dal Proponente il cui nominativo, e quello di eventuali sostituti, saranno comunicati al Comune prima dell'inizio lavori, per la constatazione e la presa d'atto dei requisiti di professionalità.

7. I competenti funzionari comunali potranno, anche senza preavviso, accedere in ogni momento ai cantieri per controllare i lavori e la loro regolare esecuzione.

8. Eventuali varianti in corso d'opera, così come incrementi di costo dovuti ad imprevisti, da concordare preventivamente con l'A.C., saranno definite secondo la disciplina vigente in materia di lavori pubblici. In caso di mancata comunicazione o autorizzazione preventiva, il relativo importo a variante non viene ammesso a scomputo.

Fatto salvo l'utilizzo del ribasso d'asta "virtuale" (come applicato in sede di congruità tecnico economica), eventuali maggiori oneri sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo restano a carico del Proponente.

9. Il Proponente o suoi aventi causa si impegna a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione prima della richiesta dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili, e ad assoggettare le aree interessate dalle suddette opere alla redazione del frazionamento catastale a propria cura e spese, per la loro precisa individuazione ai fini della cessione gratuita al Comune.

10. Salvo quanto diversamente previsto nella presente convenzione, in fase di esecuzione del contratto di appalto si applicano le norme del Codice dei contratti pubblici solo in materia di collaudo.

Art. 6

MANCATA REALIZZAZIONE O COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora nell'arco di tempo concesso per la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione esse non fossero state eseguite o completate, il Comune, fermo restando quanto previsto all'art.12, comma 3, in relazione all'abitabilità/agibilità degli edifici, inviterà il Proponente o suoi aventi causa, con raccomandata A.R., all'esecuzione o al completamento delle medesime:
2. Se non è dato inizio ai lavori entro due mesi dal ricevimento della comunicazione di messa in mora, il Proponente o suoi aventi causa autorizza fin d'ora il Comune a disporre immediatamente nel modo più ampio della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 13, con rinuncia espressa a ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, ferma restando la facoltà per il Comune di eseguire le opere non eseguite o completate, in conformità con il permesso di costruire, a spese del Proponente o suoi aventi causa.

Art. 7

VIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione non solleva il Proponente o suoi aventi causa, nonché l'impresa esecutrice delle opere medesime, dalle responsabilità per il riscontro dei vizi, anche occulti, che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1667 e 1669 del c.c.
2. A tale scopo il Comune potrà anche successivamente al collaudo esigere da parte del Proponente o suoi aventi causa, nel rispetto di quanto previsto dai succitati art. 1667 e 1669 c.c. e a loro cura e spese, l'eliminazione dei vizi riscontrati.

Art. 8

COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione, il Direttore dei lavori presenta al Comune, insieme alla documentazione tecnica di rito, una dichiarazione di avvenuta ultimazione.
2. Le opere sono collaudate da un tecnico individuato dal Comune e formalmente incaricato dal Proponente sui quali gravano i costi del collaudo. L'onere deve essere anticipato a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Qualora non vi siano dipendenti pubblici che si rendano disponibili per le attività di collaudo, queste vengono svolte da professionista individuato dal Proponente analogamente a quanto previsto per le attività di progettazione. Il compenso

del professionista e tutte le eventuali ulteriori spese del collaudo rientrano tra le spese tecniche fino a concorrenza di queste. In caso di eventuale eccedenza, restano a carico del Proponente.

3. Il Proponente o suoi aventi causa è tenuto, con congruo anticipo, a procedere per mezzo di propri tecnici alla ricognizione della relativa situazione catastale, compresi i necessari tipi di frazionamento debitamente approvati, da consegnarsi in copia al Direttore dei lavori e al collaudatore;

4. Il Proponente o suoi aventi causa si impegnano a provvedere, assumendo a proprio completo carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni, secondo le risultanze de collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

5. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza del Proponente o suoi aventi causa, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico dello stesso.

6. Il collaudo, ovvero il certificato di regolare esecuzione, sarà effettuato da un tecnico abilitato nominato dall'Ufficio tecnico del Comune o, in alternativa sarà emesso dal Dirigente dell'Ufficio tecnico del Comune.

7. L'approvazione del collaudo definitivo, ovvero del certificato di regolare esecuzione definitivo, dovrà essere effettuata dal Comune entro 3 mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Art. 9

CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le aree per le urbanizzazioni e le relative opere previste dalla convenzione, di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), saranno cedute in forma gratuita al Comune, entro sei mesi dal collaudo definitivo delle opere medesime.

2. A tal fine il Proponente, previa approvazione da parte degli uffici comunali competenti, provvederà al frazionamento delle aree oggetto di cessione, e nello stesso termine di cui al comma 1, il Proponente o suoi aventi causa forniranno al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite;

3. Ogni inerente spesa, incluse le formalità di frazionamento e/o approntamento di ogni atto preliminare alla cessione, sarà a carico del Proponente o suoi aventi causa.

4. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

5. Fino alla presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune, o comunque fino allo scadere degli specifici termini previsti dalla presente convenzione il Proponente si impegna alla manutenzione delle aree a verde pubblico, per un periodo di 36 (trentasei) mesi dalla data di fine dei lavori, ovvero a mantenere le attrezzature, ad effettuare lo sfalcio dell'erba e la cura e pulizia generale, al fine anche di garantire l'attecchimento delle alberature piantumate, e con particolare riguardo all'immagine pubblica ed al decoro fornito, e con esonero del Comune da ogni responsabilità per eventuali danni a terzi prodotti nel periodo in tali aree. Nel caso in cui il Proponente o suoi aventi causa non provveda, l'Amministrazione Comunale procederà a propria cura, addebitando agli stessi le spese sostenute.

6. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 6.

Art. 10

CONTROLLO E VIGILANZA

1. Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

2. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto il controllo di un tecnico abilitato, incaricato dal Proponente o loro aventi causa per la direzione dei lavori, il cui nominativo e quello di eventuali sostituti saranno comunicati per iscritto al Comune prima dell'inizio dei lavori, e che svolgerà il proprio incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.

3. Eventuali varianti al progetto delle opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie in corso d'opera, dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico del Comune, concordando altresì la loro incidenza economica in modo tale da non apportare variazione in diminuzione all'importo complessivo delle opere definito dal computo metrico estimativo; una volta concordate, tali varianti non comportano modifica alla presente convenzione.

4. In qualsiasi momento il Comune può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del Piano Attuativo approvato, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni del Computo Metrico Estimativo.

5. In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi al Proponente o suoi aventi causa per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

Art. 11

ULTERIORI IMPEGNI DEL PROPONENTE

1. Il Proponente o suoi aventi causa, si impegnano, come indicato all'art. 3, inoltre:
 - a. Al fine della completa cessione degli standard a verde pubblico dovuti, come previsto dalle NTA del Regolamento Urbanistico, a cedere a titolo gratuito al Comune di Pisa un area a verde, di proprietà del Proponente, ubicata in Pisa, Viale Delle Cascine, area ritenuta idonea dal Comune di Pisa a soddisfare gli interessi della collettività in relazione agli obiettivi previsti dalla Variante Stadio, per una superficie di 1949 mq., di cui all'art. 3 comma 1 lett. b) individuata nella porzione colorata in rosso della particella catastalmente al foglio 16, particella 110. Il Comune si impegna a destinare tale area a lavori di sistemazione idraulica e a realizzarci un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra la Via Aurelia ed il centro della Città come previsto dalla Variante Stadio.
 - b. In luogo della cessione degli standard a Parcheggio dovuti, come previsto dalle NTA del Regolamento Urbanistico, considerata l'impossibilità oggettiva per il Proponente di reperire in loco idonei spazi, trattandosi di realizzazione di parcheggi in aree già urbanizzate ed abitate, in accordo con l'Amministrazione Comunale è prevista la monetizzazione di tali aree per una superficie pari a mq 779,00. Tali aree sono pertanto monetizzate al prezzo di euro 80,00 al metro quadrato (come indicato nella nota della Direzione Patrimonio del 13/11/2020) per le aree a parcheggio pubblico e pertanto l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: $\text{mq } 779,00 \times \text{euro } 80,00/\text{mq} = \text{euro } 62.320,00$ (euro sessantaduemilatrecentoventi././00.). L'importo totale della monetizzazione è versato dal Proponente alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione, riconoscendo che l'importo complessivo di euro 62.320,00 è congruamente commisurato e verrà vincolato dall'Amministrazione su apposita voce per la realizzazione del parcheggio pubblico all'interno del quartiere di Porta a Lucca o comunque in funzione delle necessità di riqualificazione di cui alla Variante Stadio.

c. A costituire, a titolo gratuito, vincolo di asservimento ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune, che accetta, sull'area, di mq _____ circa, destinata al percorso pedonale di collegamento tra Via Emanuele Filiberto Duca D'Aosta e il percorso pedonale esistente lungo le Mura, di cui all'art. 3 comma 1 lett. c), individuata al Catasto fabbricati / terreni, nel foglio di mappa n. _____ dalle particelle _____ di proprietà del Proponente.

Il Proponente si obbliga, altresì, per sé e per i suoi aventi causa, nei confronti del Comune che accetta, a provvedere a proprie cure e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla gestione dell'area come sopra specificata.

L'asservimento ad uso pubblico dell'area destinata al percorso pedonale sopracitato dovrà necessariamente avvenire, prima dell'agibilità dell'edificio, e comunque entro e non oltre la data di validità della presente Convenzione.

d. Il Proponente si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa, a garantire l'utilizzo del parcheggio privato, di cui all'art. 3 comma 1 lett. e) ed individuata al Catasto fabbricati / terreni, nel foglio di mappa n. _____ dalle particelle _____ attenendosi alle seguenti pattuizioni e condizioni:

- consentire l'utilizzo da parte del Comune e della cittadinanza, dell'area sopra evidenziata in occasione di qualsiasi evento di rilievo organizzato all'interno dello Stadio Comunale, con le modalità da concordare e comunque senza costi aggiuntivi per l'amministrazione, previo preavviso da comunicarsi a mezzo fax o pec almeno 15 giorni prima;
- gestire direttamente l'area sostenendone interamente i costi;
- adempiere, a propria cura e spese, alla vigilanza, al controllo e alla custodia dell'area specificata;
- garantire l'efficienza, l'integrità e la pulizia dell'area a propria cura e spese, facendosi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa, della riparazione e del ripristino di eventuali deterioramenti causati anche dall'uso, senza possibilità di rivalsa alcuna sul Comune;
- rilevare indenne il Comune da eventuali azioni risarcitorie promosse da terzi per una presunta responsabilità per fatti e/o atti connessi all'area e/o alla custodia, manutenzione e/o qualsiasi uso;

Art. 12

TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Per l'individuazione dei termini iniziale e finale dei lavori di cui ai necessari permessi di costruire e per un'eventuale proroga dei termini finali si rinvia alla Legge Regionale n. 65/2014 e succ. e mod..
2. Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate prima che sia dichiarata la fine dei lavori relativamente al primo edificio realizzato sui lotti edificabili.
3. L'abitabilità e/o agibilità degli edifici realizzati sui lotti non potrà essere attestata né certificata senza il preliminare collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione.
4. Il PROGETTO ... ha validità di anni , decorrente dalla data di esecutività della relativa delibera di Giunta di approvazione, dopodiché si intende decaduto. Entro tale termine, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, se non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati.

Art. 13

GARANZIE

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del Proponente o loro aventi causa e dei relativi oneri accessori, ammonta a € _____ (), risultante dal Quadro Economico Generale di cui al progetto esecutivo.
2. A garanzia della loro effettiva realizzazione contestualmente alla firma della presente Convenzione, il Proponente presta adeguata garanzia finanziaria, redatta ai sensi dell'art. 28 del Regolamento generale delle entrate del Comune di Pisa, per un importo pari all'ammontare previsto nel comma 1, [maggiorato di 1/3 per spese e imprevisti], avendo consegnato al Comune apposita fideiussione bancaria (ovvero: polizza assicurativa) n. _____ in data _____ emessa da _____ per € _____, con scadenza fino al _____ e comunque fino alla data di presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune, recante la previsione di rinnovabilità fino all'approvazione comunale del certificato di collaudo delle opere garantite.

3. La garanzia potrà essere estinta solo a seguito della consegna al Comune delle opere stesse corredate di Certificato di Collaudo, previa liberatoria scritta da parte del Comune.

4. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, il Proponente autorizza sin d'ora il Comune a disporre delle fideiussioni stesse nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere a cura del Proponente o loro aventi causa, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario sia ripristinatorio sia demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione.

Art. 14

FORO COMPETENTE

1. Per ogni eventuale controversia che insorga in relazione all'interpretazione o all'esecuzione della presente Convenzione è competente in via esclusiva il Foro di Pisa.

Art. 15

SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Proponente o loro aventi causa.

Art. 16

TRASFERIMENTO A TERZI

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree, in ogni caso da comunicare tempestivamente al Comune, il Proponente, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovranno rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione, che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.

2. Il Proponente ed i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Art. 17

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Proponente rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il Proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. 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 Regolamento Urbanistico Comunale.

4. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Proponente, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione. Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza.