

**SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO DI INIZIATIVA
PRIVATA SCHEDA NORMA 38.3 MARINA DI PISA – VIA ARNINO**

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

L'anno [●], il giorno [●] del mese di [●] alle ore [●] in [●], nel mio studio in [●].

avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor, [●], Notaio in [●] ed iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di [●], sono comparsi e si sono personalmente costituiti:

..[●], nato/a a [●] il giorno [●], Codice Fiscale [●] domiciliato/a per la carica in[●], il quale interviene al presente atto non in proprio main qualità di Dirigente della Direzione [●] del "**COMUNE DI PISA**", con sede in Pisa, piazza XX Settembre, codice fiscale 00341620508, per il quale agisce e si impegna in virtù dei poteri alla medesima 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. del 3 aprile 2003 ed in esecuzione della delibera G.C. [●]in seguito denominato “Comune”

- il signor/ la Sig.ra [●], nato/a a [●] il [●], domiciliato/a per la carica presso la sede sociale, il quale/ la quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della società "[●]" con sede [●], località[●], Via [●]n. [●], codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di [●], REA n. PT-[●], capitale sociale di euro [●] in seguito denominato "**SOGGETTO ATTUATORE** ” munito di tutti i poteri per la stipula del presente atto,

della cui identità personale io [●] Ufficiale Rogante, sono certo, i quali, avendone i requisiti di legge, rinunciano con il mio consenso all’assistenza di testimoni per il presente atto

PREMESSO CHE

- a) il SOGGETTO ATTUATORE è proprietario dell’area ubicata nel Comune di Pisa, situata in via Arnino snc facente parte del Comparto 1 della Scheda Norma 38.3 del vigente Regolamento Urbanistico Comunale e rappresentata all’Agenzia del Territorio di Pisa – Catasto Terreni nel foglio di mappa n. 84, particella n. 3751 della consistenza di mq.1793;
- b) tale terreno risulta essere stato acquistato dal Comune di Pisa e, quindi, pervenuto in proprietà al SOGGETTO ATTUATORE. con atto ai rogiti del Notaio Caccetta stipulato in Pisa in data 27.10.2020 rep- 86.232 raccolta 29.690 registrato in Pisa in data 10.11.2020 n. 9501;
- c) in base al Regolamento Urbanistico vigente l’area oggetto di intervento ricade in ambito soggetto a “Scheda Norma 38.3 Marina di Pisa – Via Arnino Comparo 1” e

risulta “Area soggetta a piano attuativo” ai sensi dell’art 107 e ss della L.R.T. 65/2014;

- d) La proposta di piano attuativo prevede la riqualificazione dell’area attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione dell’edificio commerciale esistente, la realizzazione di un parcheggio e di un verde pubblico ed il recupero del “Torrino” esistente di proprietà comunale;
- e) Il SOGGETTO ATTUATORE in data 28/09/2022 prot.n. 111849, ha presentato la proposta di piano attuativo denominato “SCHEDA NORMA 38.3 Marina di Pisa – Via Arnino – Comparto 1” con la quale viene prevista/regolamentata l’attività edilizia all’interno del perimetro del Piano Attuativo (di seguito denominato anche semplicemente PIANO) rubricato nel Regolamento Urbanistico vigente con “Zona omogenea B, SCHEDA NORMA 38.3 Marina di Pisa – Via Arnino – Comparto 1”, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
- f) nel Comparto 1 della Scheda Norma 38.3 è prevista la realizzazione, sull’area di proprietà del SOGGETTO ATTUATORE, di una nuova costruzione avente destinazione commerciale, connessa alla demolizione della struttura ricettiva adibita a ristorante sotto l’insegna Moby Dick, ad oggi situata nell’area di proprietà del Comune di Pisa;
- g) contestualmente alla demolizione e riduzione in pristino è altresì previsto nella richiamata Scheda Norma (38.3) che l’area pubblica venga bonificata per consentire la realizzazione di un parcheggio a raso, con impegno per il SOGGETTO ATTUATORE (come espressamente previsto nell’atto di acquisto stipulato con il Comune) di provvedere altresì alla “sistemazione dell’area a verde posta a sud del terreno oggetto del presente atto” sub specie della porzione sud-est del comparto;
- h) l’elaborazione del PIANO, contiene anche la progettazione definitiva e la valutazione economica delle opere dell’intero parcheggio previsto nella Scheda Norma, (che comunque sarà realizzato a carico dell’Amministrazione Comunale) contenente anche la porzione della superficie sulla quale risulta a carico del SOGGETTO ATTUATORE la sola “bonifica e rimozione di ogni manufatto presente oltre alla sistemazione dell’area destinata a parcheggio”;
- i) Il SOGGETTO ATTUATORE dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, in quanto ha la piena disponibilità di porzione dell’area da essa interessata, essendo proprietario del terreno situato nel Comune, individuati al N.C.T. di [●] da: -particella n° 3751 del foglio n° 84;

- j) Il SOGGETTO ATTUATORE, in data [●] prot. [●], ha presentato il progetto delle OOPP relative alla demolizione del manufatto esistente, bonifica e sistemazione dell'area di sedime e sistemazione dell'area a verde pubblico, così come previsto dal Piano; in data [●] Prot. [●] la Direzione 06, ha espresso parere di congruità tecnico economica favorevole al progetto;
- k) al fine di acquisire i pareri sulla proposta di PIANO in oggetto è stata indetta con nota prot. 118077 del 12/10/2022 apposita Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14bis della L. 241/90, conclusasi il 25/11/2022 con parere favorevole a condizioni come da verbale del 25/11/2022 agli atti dell'Ufficio;
- l) Il SOGGETTO ATTUATORE, contestualmente al deposito dell'istanza ha presentato il progetto definitivo, successivamente integrato in data 28/12/2022 prot. 151181, delle OOPP relative al parcheggio pubblico previsto dal Piano, per il quale, è stato acquisito il parere di congruità, nota prot. 28920 del 07.03.2023, della DIREZIONE 6 Infrastrutture e Viabilità Mobilità Verde Arredo Urbano Edilizia Scolastica relativo alle opere di urbanizzazione previste dal piano per un importo pari a € 134.465,87;
- m) la proposta di Piano non è stata sottoposta a nuova valutazione ambientale in quanto risulta conforme allo Regolamento urbanistico, già sottoposto VAS e prevede la ricostruzione dell'edificio demolito a parità di volume preesistente nell'area indicata dalla SCHEDA NORMA;
- n) la sottoscrizione della presente convenzione da parte 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;
- o) la proposta di Piano Attuativo esaminata dall'Amministrazione Comunale risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente;
- p) la Giunta Comunale nella seduta del [●] con deliberazione n. [●], esecutiva, ha APPROVATO il suddetto PIANO, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e con il relativo schema di convenzione.

VISTI

- la L. n. 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, approvato con deliberazione Consiliare n. [●] del [●], come modificato con le successive varianti;
 - la LR 47/2022 Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il perdurare degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19. Modifiche alla l.r. 31/2020;
 - 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, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata, conservata in atti, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. L'attuazione del PIANO 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 PIANO, gli elaborati del PIANO, che, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art 2.

OBBLIGHI GENERALI

1. Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna per sé stesso, per i suoi successori 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. È pertanto esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente, tolleranza o silenzio del Comune.
2. Il SOGGETTO ATTUATORE è obbligato in solido con i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo per le obbligazioni derivanti dal presente atto. Si deve perciò intendere che, in caso di trasferimento a qualsiasi titolo, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal SOGGETTO ATTUATORE con la presente

convenzione si trasferiscono anche agli aventi causa, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non sono opponibili nei confronti del Comune; a tal fine il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a trasferire ai suoi eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà e ne autorizza la trascrizione a favore del Comune.

3. 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 stesso.

Art. 3

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione da parte del SOGGETTO ATTUATORE del PIANO nel Comune di Pisa di cui alla Scheda Norma 38.3 del vigente Regolamento Urbanistico, come meglio di seguito specificato:

a. bonifica dell'area ove insiste il manufatto commerciale (identificata con colore/retino [●]. mediante planimetria allegato A alla presente convenzione) previa demolizione completa dei manufatti, secondo le seguenti fasi esecutive:

- scavo di sbancamento e successiva fornitura posa in opera di materiale arido di cava stabilizzato naturale con curva granulometrica secondo UNI EN 13285, spessore non inferiore a 20 cm;
- regolarizzazione della superficie con stesa di pietrisco 12/22, compresa la compattazione con rullo spessore 10 cm.

b. alla pulizia e sistemazione dell'area a verde pubblico (identificata con colore/retino [●] nella planimetria allegato A alla presente convenzione);

c. manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico in perpetuo a carico del SOGGETTO ATTUATORE (identificata con colore/retino [●] nella planimetria allegato A alla presente convenzione);

d. monetizzazione delle aree standard di cui al DM 1444/68 non ceduti per una superficie di 160 mq;

e. liberatoria all'utilizzo da parte dell'amministrazione Comunale del progetto definitivo relativo alla realizzazione del parcheggio pubblico.

2. 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

SOGGETTO ATTUATORE, 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 SOGGETTO ATTUATORE occuperà temporaneamente tali aree per eseguire le suddette opere per conto del Comune, in esecuzione di obblighi scaturenti della presente convenzione.

3. Le opere di cui al punto 1 lett a) e b) dal presente articolo saranno realizzate a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, in conformità al progetto approvato con atto del Comune.

Art. 4

PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il PIANO è composto da:

- TAV.1.1 inquadramento area-Model.pdf.p7m
- TAV.1.2 vincoli.pdf.p7m
- TAV.1.3 infrastrutture di rete.pdf.p7m
- TAV.2.1 stato di fatto e profili-Model.pdf.p7m
- TAV.2.2 stato di fatto prospetti profilo e legittimità-Model.pdf.p7m
- TAV.3.1.pdf.p7m
- TAV.3.2 prospetti e profilo-Model.pdf.p7m
- TAV.4.1 Stato sovrapposto profili-Model.pdf.p7m
- TAV.4.2 piano quotato CTR e Lidar.pdf.p7m
- TAV.5.1 ipotesi progetto parcheggio-Model.pdf.p7m
- TAV.5.2 Ipotesi parcheggio materiali e particolari-Model.pdf.p7m
- Tav.6.1 progetto illuminotecnico-Model.pdf.p7m
- All. A Relazione.pdf.p7m
- All.CNormeTecnicheAttuazione.pdf.p7m
- All. D Documentazione fotografica.pdf.p7m
- all. E.1 Analisi del verde.pdf.p7m
- all. E.2 Indicazioni Parco.pdf.p7m
- all. F.1_Rel.Geol.Fattib.PA Comp.1-38.3 Marina di Pisa.pdf.p7m
- All. G Relazione Paesaggistica.pdf.p7m
- all. H studio e relazione illuminotecnica.pdf.p7m
- fotoins 1.pdf.p7m
- fotoins 2.pdf.p7m
- fotoins 3.pdf.p7m
- All. I Computo Metrico Estimativo.pdf.p7m

- scheda 38-3-SCHEMA convenzione
- VERBALE _Arnino 25-11-2022_completo
- CPLI.REGISTRO UFFICIALE.2022.0046763
- Integrazione_Parere_OO_UU_prot_15335_via_Arnino

2. Il PIANO è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il SOGGETTO ATTUATORE, 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

1. L'importo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e b), 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 approvato dal Comune e citato in premessa.
2. 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 SOGGETTO ATTUATORE, come previsto dall'art. 36 commi 3 e 4 del D.Lgs. n. 50/2016 e succ. e mod. stesso.
3. Si precisa che le opere di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e b) non vengono realizzate a scomputo oneri, e che le stesse, così come indicato nelle prescrizioni della Scheda Norma 38.3 del Regolamento Urbanistico vigente, verranno realizzate a completo ed esclusivo carico del SOGGETTO ATTUATORE.
4. La realizzazione delle reti di adduzione e di scarico necessarie all'edificazione dell'area sarà effettuata a totale cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, 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 in materia di opere pubbliche, 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 SOGGETTO ATTUATORE il cui nominativo, e quello di eventuali

sostituiti, saranno comunicati al Comune prima dell'inizio lavori, per la constatazione e la presa d'atto dei requisiti di professionalità.

7. Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna altresì a realizzare tutte quelle opere imprevedute ed imprevedibili che si rendessero necessarie per risolvere situazioni relative ad impianti di qualsiasi genere esistenti nell'area oggetto di intervento o zone limitrofe comunque ricollegabili all'area stessa.
8. Le opere del progetto di urbanizzazione oggetto della presente convenzione dovranno essere costruite 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 di cui all'art 3, comma 1, lett. a) e b);
9. I competenti funzionari comunali potranno, anche senza preavviso, accedere in ogni momento ai cantieri per controllare i lavori e la loro regolare esecuzione.
10. 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.
11. Il SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa si impegna a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione prima della richiesta del titolo edilizio 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 del corretto accatastamento prima della riconsegna dell'area al Comune.
12. 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 delle opere di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e b) esse non fossero state eseguite o completate, il Comune, fermo restando quanto previsto all' art.13, comma 3, in relazione all'abitabilità/agibilità degli edifici, inviterà il SOGGETTO ATTUATORE 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 SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa autorizzano fin d'ora il Comune a disporre immediatamente nel modo più ampio della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 14, con rinuncia espressa da parte del SOGGETTO ATTUATORE ad ogni opposizione giudiziale e/o stragiudiziale, per eseguire direttamente o far eseguire le opere non iniziate o completate.

3. Nel caso in cui il Comune decidesse di procedere alla realizzazione del Parcheggio pubblico, prima dell'inizio lavori relativi alla demolizione del manufatto esistente, il SOGGETTO ATTUATORE si impegna e si obbliga, previa richiesta scritta da parte del COMUNE, a versare all'Amministrazione Comunale l'intero importo delle opere di cui all'art. 5 comma 1 della presente convenzione. Resta inteso che, il COMUNE, in caso di mancato versamento dell'importo, previa comunicazione scritta almeno 30 giorni prima, disporrà nel modo più ampio della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 14, con rinuncia espressa da parte del SOGGETTO ATTUATORE ad ogni opposizione giudiziale e/o stragiudiziale.

Art. 7

VIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione non solleva il SOGGETTO ATTUATORE 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 SOGGETTO ATTUATORE 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 (e/o il SOGGETTO ATTUATORE) presenta al Comune, insieme alla documentazione tecnica di rito, una dichiarazione di avvenuta ultimazione.
2. 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.

3. Le opere sono collaudate da un tecnico individuato dal Comune e formalmente incaricato dal SOGGETTO ATTUATORE 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 SOGGETTO ATTUATORE 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 SOGGETTO ATTUATORE.
4. Il SOGGETTO ATTUATORE 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;
5. Il SOGGETTO ATTUATORE 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.
6. Scaduto il termine di cui al punto precedente ed in caso di persistente inadempienza del SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa, il Comune agirà ai sensi del precedente art. 6 comma 2.
7. 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.
8. Le eventuali utenze elettriche relative alla illuminazione pubblica, obbligatoriamente intestate al SOGGETTO ATTUATORE, saranno volturate successivamente al rilascio del certificato di collaudo

Art. 9

CONSEGNA 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) e b), saranno consegnate dal SOGGETTO ATTUATORE al Comune, entro sei mesi dal collaudo definitivo delle opere medesime.
2. A tal fine il SOGGETTO ATTUATORE, previa approvazione da parte degli uffici comunali competenti, provvederà all'eventuale corretto accatastamento dell'area oggetto dei lavori, e nello stesso termine di cui al comma 1, il SOGGETTO ATTUATORE 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 riconsegna al Comune, sarà a carico del SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa.

4. In caso di mancata consegna delle aree nei termini di cui al punto 1, il Comune si riserva la facoltà di sospendere i lavori del costruendo fabbricato fino alla riconsegna dell'area, previa comunicazione scritta 30 gg prima della sospensione per inadempienza alla convezione.

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, fatto comunque salvo quanto previsto dal successivo art 10 comma 1 lett a), b), il SOGGETTO ATTUATORE, si impegna alla manutenzione delle aree pubbliche di cui all'art. 3 comma 1 lett. a) e b), ovvero a mantenere le aree con cura e pulizia generale, 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.

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

ULTERIORI IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Costituiscono ulteriori obblighi ad esclusivo carico del SOGGETTO ATTUATORE e/o aventi causa, come indicato all'art. 3 punto 1, lett c):

- a. la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'aree destinata a verde pubblico in perpetuo, nel rispetto delle prescrizioni indicate nel Piano Attuativo, con l'obbligo di pulizia dell'area almeno quattro volte annue, con cadenza trimestrale e comunque ogni qualvolta si renda necessario a seguito di richiesta scritta da parte del Comune;
- b. in caso di inadempimento degli obblighi di cui al punto precedente, l'amministrazione inviterà il SOGGETTO ATTUATORE ad adempiere entro un congruo termine. Scaduto inutilmente tale termine, l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente o tramite terzi alla manutenzione, introitando la somma necessaria mediante escussione della garanzia di cui all'art 14, ovvero addebitando le spese direttamente al SOGGETTO ATTUATORE. Viene altresì pattuito che il mancato adempimento dell'obbligo di manutenzione come il ritardo, comporta altresì una penale a carico del SOGGETTO ATTUATORE, del pagamento di € 500,00 (per ciascuna contestazione), fatto sempre salvo il risarcimento del danno ulteriore.

2. Il SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa, si impegna, come indicato all'art. 3 punto 1, lett d), inoltre:

a) in luogo della cessione degli standard dovuti ai sensi del DM 1444/68, (come previsto dalle NTA del Regolamento Urbanistico, considerata l'impossibilità oggettiva per il SOGGETTO ATTUATORE di reperire in loco idonei spazi come peraltro verificato in sede di Conferenza di servizi del 25/11/2022), in accordo con l'Amministrazione Comunale, è prevista la monetizzazione di tali aree per una superficie pari a mq 160,00. Tali aree sono pertanto monetizzate al prezzo di euro. [●] al metro quadrato (come indicato nella nota dell'Ufficio Urbanistica ed Espropri del) e pertanto l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: mq 160,00 x euro[●],00/mq = euro [●] (euro [●] //00.). L'importo totale della monetizzazione è versato dal SOGGETTO ATTUATORE alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione, riconoscendo che l'importo complessivo di euro[●],00 è congruamente commisurato.

3. Il SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa, autorizza, come indicato all'art. 3 punto 1, lett e), con la sottoscrizione della presente Convenzione, l'utilizzo da parte del COMUNE, degli elaborati progettuali, relativi alla realizzazione del parcheggio pubblico, per la redazione del progetto esecutivo e degli atti consequenziali necessari alla realizzazione dello stesso, e libera l'Amministrazione da ogni responsabilità e impegni nei confronti del progettista.

Art. 11

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 SOGGETTO ATTUATORE 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; 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 SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

Art. 12

INFRASTRUTTURE DI RETE

1. Il SOGGETTO ATTUATORE esonera l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità nel caso in cui l'Ente gestore delle Reti di urbanizzazione primaria (luce, gas, reti di smaltimento reflui, rete di adduzione acqua, rete dati, servizio di smaltimento rifiuti) non concordasse con la proprietà la regolare predisposizione delle reti e/o la conseguente mancata attivazione del servizio.

2. Tutte le spese inerenti l'adeguamento delle reti di distribuzione di cui sopra sono ad esclusivo carico del SOGGETTO ATTUATORE.

Art. 13

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 normativa nazionale e regionale vigente in materia;

2. Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate (collaudate) prima che sia dichiarata la fine dei lavori relativamente all'edificio privato.

3. L'abitabilità e/o agibilità dell'edificio privato non potrà essere attestata né certificata senza il preliminare collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione di cui all'art 3, comma 1, punto a) e b), nonché la riconsegna al Comune dell'area interessata dalle suddette opere come previsto dall'art 9.

4. I termini di validità del PIANO, ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, sono stabiliti dal provvedimento di approvazione del PIANO e decorrono dalla data di esecutività dello stesso, 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.

5. Decorso tale termine, per la parte che non avrà avuto attuazione, si rinvia a quanto disposto dall'art 110 della L.R. 65/2014

Art. 14

GARANZIE

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 comma 1, lett a) e b), da eseguirsi a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE 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 SOGGETTO ATTUATORE 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 € [●]. Il suddetto importo è soggetto a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT.

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. In caso di ritardata ultimazione dei lavori di urbanizzazione, nei termini previsti, sarà applicata una penale pari ad € 100,00 (cento), per ogni giorno di ritardo, fino al massimo del 30% dell'importo complessivo di tali opere.

5. Resta inteso che qualora per la conclusione delle opere a causa di ritardi sia superato il massimo della penale di cui al punto precedente, o comunque il SOGGETTO ATTUATORE non provveda all'adempimento degli obblighi assunti nei modi e nei termini di cui alla presente convenzione, il Comune, previa formale messa in mora dello stesso con preavviso non inferiore a tre mesi, si rivarrà sulle fideiussioni predette introitandone la quota necessaria alla esecuzione d'ufficio delle opere non completate o non eseguite a regola d'arte, salvo comunque ogni ulteriore risarcimento del danno.

6. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, il SOGGETTO ATTUATORE 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.

7. 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 SOGGETTO ATTUATORE 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.

9. In caso di trasferimento, a qualsiasi titolo, delle aree oggetto della convenzione, le garanzie già prestate dal SOGGETTO ATTUATORE non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte fino a quando i successori o aventi causa non abbiano prestato a loro volta al Comune idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 15

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. 16

SPESE TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a provvedere a proprie cure e spese alla trascrizione della presente convenzione presso la Competente Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale eventualmente spettante.

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

3. 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, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo de SOGGETTO ATTUATORE o loro aventi causa.

4. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE, con richiesta di ogni beneficio di legge, compreso le agevolazioni fiscali, applicabili alla presente convenzione.

5. 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.

Art. 16

TRASFERIMENTO A TERZI

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree, in ogni caso da comunicare tempestivamente al Comune, il SOGGETTO ATTUATORE, 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 SOGGETTO ATTUATORE ed i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Copia autentica dell'atto di trasferimento deve essere inoltrata dal venditore al Comune, mediante lettera A/R o P.E.C., entro un mese dalla sottoscrizione dell'atto medesimo. In caso di inadempienza verrà applicata nei confronti del venditore, una sanzione pecuniaria pari all'1% del prezzo delle unità immobiliari cedute.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza.