

**Azienda Pubblica di servizi alla persona Montedomini – Sant’Ambrogio – Fuligno – Bigallo**

**A.S.P. Firenze Montedomini**

Via de’ Malcontenti, 6 – 50122 FIRENZE

**PROVVEDIMENTO PRESIDENZIALE N. 1 DEL 16 FEBBRAIO 2011**

**Oggetto: PERMESSO A COSTRUIRE PER IMMOBILE DENOMINATO  
“COLONIA EX G. ROSELLO” IN CALAMBRONE (PI) –  
APPROVAZIONE CONVENZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE E  
CONFERIMENTO INCARICO PER STIPULA CONVENZIONE.-**

**IL PRESIDENTE**

**PREMESSO** che:

- L’A.S.P. Firenze Montedomini è proprietaria dell’immobile posto in Calambrone (Pisa) denominato “Ex-Colonia G. Rosello” inizialmente adibito a colonia per soggiorni marini in favore di soggetti affetti da tubercolosi ossea;
- Con risoluzioni a verbale adottate dal Consiglio di Amministrazione veniva incaricato l’Arch. Alessi di redigere uno studio di fattibilità relativo ad un’ipotesi di recupero edilizio del complesso immobiliare, anche al fine di una destinazione diversa da quella di struttura recettiva;
- Con successiva Determinazione del Direttore veniva incaricato l’Arch. Alessi di predisporre il progetto definitivo, con le relative relazioni ed elaborati grafici, sia delle strutture che degli impianti, e di curare la presentazione dello stesso al Comune di Pisa, fino al rilascio delle necessarie autorizzazioni a costruire;

**DATO ATTO** che:

- lo studio Alessi & Associati ha trasmesso a questa Azienda, con nota del 8/10/2009 – ns. prot. n. 5144 del 13/10/2009 – il progetto definitivo con le relative tavole e che nello stesso mese il progetto è stato presentato ai competenti uffici del Comune di Pisa al fine del rilascio del permesso a costruire;
- l’iter per il rilascio del permesso a costruire si è concluso e che per il ritiro dello stesso è necessario stipulare una convenzione con il Comune di Pisa, dove insiste l’immobile in questione, per l’assolvimento degli oneri di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto generale per un importo complessivo pari a €216.391,12=;

**VISTA** la bozza della Convenzione relativa all’assunzione dell’impegno a carico di questa Azienda delle opere di urbanizzazione primaria, approvata dalla Giunta Comunale di Pisa, che sottoforma di Allegato A al presente provvedimento ne costituisce parte integrante e sostanziale, e ritenuto di approvarla;

**RILEVATO** che il Comune di Pisa ha convocato il legale rappresentante dell'A.S.P. Firenze Montedomini per la stipula della convenzione de quo per il prossimo 22 febbraio presso gli Uffici Comunali posti in Vicolo del Moro 2 – Palazzo Pretorio e che per tale data il Segretario Comunale, che assolve il compito di Ufficiale Rogante Comunale, non può essere presente per ricevere l'atto;

**RITENUTO** pertanto di procedere all'individuazione di un Notaio, residente nel Comune di Pisa, in grado di assolvere a detto compito;

**DATO ATTO** che con nota ns. prot. n. 829 dell'11/2/2010 è stato richiesto un preventivo per l'assistenza nella stipula di detta convenzione ai seguenti studi notarili della provincia di Pisa:

- Studio Notarile Gambini Francesco – Bartolini Barbara, Via Dalmazia n. 6 – Pisa
- Dr. Salvatore Catania, Via Volturmo, 24 – Pisa
- Dr. Enrico Barone, Via Gian Battista Queirolo, 15 – Pisa
- Dr. Nicola Mancioppi – Via Tosco Romagnola, 2093/a – Casciavola (PI)

e che al termine ultimo per la presentazione delle offerte hanno presentato il proprio preventivo il Notaio Barone (per un importo € 1.400,00= al netto della ritenuta di acconto) ed il Notaio Mancioppi (per un importo di € 1.300,00= al netto della ritenuta di acconto);

**RITENUTO** pertanto di affidare l'incarico di assistenza alla stipula della Convenzione fra il Comune di Pisa e l'A.S.P. Firenze Montedomini al Dott. Nicola Mancioppi, con studio in Casciavola (PI) – Via Tosco Romagnola n. 2093/a che ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa;

**PRESO ATTO** della regolarità tecnica del presente provvedimento per il quale il Direttore/Segretario Generale firma in calce;

**PRESO ATTO** della regolarità contabile della presente provvedimento per il quale il Responsabile del Servizio Economico-Finanziario firma in calce;

**CONSIDERATA** l'urgenza di dover procedere agli adempimenti sopra specificati, in maniera di poter sottoscrivere la convenzione il giorno 22/2/2011, così come concordato con il Comune di Pisa;

Ai sensi dell'art. 8 del vigente Statuto dell'Azienda;

## **D I S P O N E**

- 1) Di approvare la bozza di Convenzione da stipularsi fra il Comune di Pisa e l'A.S.P. Firenze Montedomini per l'assolvimento degli oneri di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto generale per un importo complessivo pari a Euro 216.391,12=, che sottoforma di Allegato A al presente provvedimento ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- 2) Di incaricare il Notaio Dott. Nicola Mancioppi, con studio in Casciavola (PI) – Via Tosco Romagnola n. 2093/a che ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, dell'assistenza alla stipula della convenzione sopra menzionata;
- 3) Di imputare la spesa totale a carico dell'A.S.P. Firenze Montedomini relativa al suddetto incarico pari ad € 1.612,00= al Centro di Costo "Struttura" nel conto "Spese legali e notarili" del Bilancio di Previsione dell'esercizio 2011, approvato con deliberazione consiliare n. 42 del 29/12/2010 - esecutiva ai sensi di legge -;

- 4) di sottoporre il presente provvedimento a ratifica da parte del Consiglio di Amministrazione dell'A.S.P. Montedomini nella prima seduta utile del Consiglio stesso.

\* \* \* \* \*

**Allegati:**

- A) *“Convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune di Pisa e la Montedomini ASP, quale soggetto attuatore degli interventi previsti per la colonia ex Rosello, ex Fondazione Barellai a Calambrone, soggetta a permesso di costruire convenzionato, individuata come dalla scheda-norma n.40.6 del Regolamento urbanistico, compresa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri dovuti per il rilascio dei titoli edilizi relativi al comparto”.*

**IL PRESIDENTE**  
**(Dr. Marco Seracini)**

---

**VISTO DI REGOLARITA' TECNICA**  
*Direttore/Segretario Generale*  
*Dott. Vincenzo Cavalleri*

---

**VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE**  
*Responsabile Servizio Economico-Finanziario*  
*Rag. Paolo Sottani*

---

***Firmata in originale***

**ANNOTAZIONI**

**Ratificato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

Rep. N.

Fasc. N.

Convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune di Pisa e la Montedomini

ASP , .. quale soggetto attuatore degli interventi previsti per la colonia ex

Rosello,ex Fondazione Barellai a Calambrone, soggetta a permesso di

costruire convenzionato, individuata come dalla scheda-norma n.40.6 del

Regolamento urbanistico, compresa la realizzazione delle opere di

urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri dovuti per il rilascio dei titoli

edilizi relativi al comparto e per la realizzazione delle opere esterne all'ambito

di trasformazione, ma funzionalmente connesse allo stesse

#### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci (2010) e questo dì ( ) del mese di in Pisa, Piazza

Facchini n. 16, negli uffici della Direzione Patrimonio e Contratti del Comune

di Pisa, avanti a me Dr.ssa Laura BALLANTINI,

in sostituzione del Segretario Generale del Comune di Pisa e, come tale,

autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblico-amministrativa, ai sensi

dell'art. 97, comma 4^, lett. c) del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000,

sono comparsi e si sono personalmente costituiti:

- Arch.Marco Guerrazzi, nato a

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 Edilizia

COMUNE DI PISA (con sede in Pisa, piazza XX settembre, 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 ed in esecuzione della delibera GC n. 128 del 08 giugno 2010.

Lo stesso nel prosieguo del presente atto verrà indicato per brevità come *“Comune”*.

- il dott. Marco Seracini , nato a Firenze, il 02 09 1957, il quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della società Montedomini ASP con sede legale in Firenze ,via Malcontenti n.6, codice fiscale 80001110487 e p.IVA 03297220489 munito di tutti i poteri per la stipula del presente atto in forza dell'Ordinanza del Sindaco di Firenze n.804 del 16 novembre 2009, recepita ai sensi dello Statuto di Montedomini che allego al presente atto sotto la lettera "A", che ne formi parte integrante e sostanziale.

La stessa nel prosieguo del presente atto verrà indicata per brevità come *“soggetto attuatore”*;

#### PREMESSO:

- che il soggetto attuatore è proprietario di tutta l'area di trasformazione indicata dalla Scheda-Norma n. 40.6 del vigente Regolamento urbanistico del Comune di Pisa;

- che il soggetto attuatore ha pertanto titolo per richiedere i permessi di costruire necessari per attuare tutti gli interventi previsti dalla suddetta scheda-norma e per sottoscrivere la presente convenzione;

- che gli immobili di proprietà del soggetto attuatore hanno una superficie complessiva di circa mq.10870 e sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa al **foglio n.104, mappale n.15.**

- che le destinazioni urbanistiche e le norme edilizie che disciplinano gli interventi sono quelle previste per il Comparto 1-Nord dell'area St. Gobain

Ovest nella Scheda-Norma 26.2 del Regolamento Urbanistico del Comune di

Pisa, i cui indici e parametri sono i seguenti:

- Superficie territoriale dell'area di trasformazione (ST): mq. 10870
- Superficie utile lorda residenziale e per servizi privati: max. mq. 4350 (

Altezza max degli edifici: ml. 11,00

- Distanze dalle aree pubbliche esterne all'ambito di trasformazione previsto dalla scheda-norma: metri lineari 5;
- distanze dai confini delle aree private esterne all'ambito di trasformazione previsto dalla scheda norma: metri lineari 5;
- numero massimo di piani: della parte in ampliamento tre piani fuori terra ;
- Aree a destinazione pubblica per verde e piazze: mq. 1896
- Aree per viabilità mq. 516 e parcheggi pubblici: mq. 680 ;

- che il soggetto attuatore ha presentato in data 11 novembre 2009, prot. nn. 4232, il progetto generale per la realizzazione degli interventi di trasformazione dell'area al fine di ottenere il rilascio dei permessi di costruire necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

- che in ragione delle dimensioni dell'area che forma oggetto dell'intervento e della necessità di dotare l'area di tutte le infrastrutture necessarie per conseguire il risultato di una effettiva riqualificazione della zona, nel progetto generale presentato si prevede un'unica unità di intervento prevedendo tutti gli interventi che verranno attuati su di essa, nonché il progetto relativo alle opere di sistemazione della viabilità interna al comparto, come previsto dalla scheda-norma,;

- che tale progetto generale si compone pertanto dei seguenti allegati:

- a) copia atto di proprietà dei terreni ricompresi nell'area di trasformazione della Scheda-Norma 40.6 del Regolamento urbanistico di Pisa;
- b) estratto di mappa catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale comprovante le relative superfici, sia Catasto terreni che Catasto Urbano;
- c) stralcio del vigente Regolamento Urbanistico, in scala 1:4.000, sul quale è stato evidenziato il perimetro delle aree soggette a permesso convenzionato, nonché di quelle di risistemazione della viabilità necessarie per rendere l'intervento funzionale alla riqualificazione dell'intera zona;
- d) elaborati progettuali delle opere di urbanizzazione primaria e degli interventi costruttivi previsti nell'area di trasformazione;
- e) elaborati progettuali delle opere di sistemazione della viabilità interna;
- f) elaborati progettuali delle opere di urbanizzazione esterne;
- g) relazione tecnica riepilogativa degli interventi costruttivi e delle opere di urbanizzazione previste nell'area di trasformazione, comprensiva di tutti i parametri urbanistico.edilizi (altezza, superficie, distanze) previsti dalla scheda-norma e dal vigente Regolamento urbanistico, nonché il progetto delle opere di sistemazione della viabilità esterna
- 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;
- vista la deliberazione della Giunta comunale n.      del      di approvazione della presente convenzione e di tutti gli atti ed elaborati in essa richiamati per formarne parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO:

- che il soggetto attuatore ha presentato istanza di realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle seguenti opere:

1) opere di urbanizzazione interne al comparto;

- che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla base dei parametri della scheda 26.2, ammontano a complessivi Euro                      circa;

- visti i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, presentati in data 11/11/2009, prot. n. 4232, e successivamente aggiornati, su supporto cartaceo e su supporto magnetico-informatico formato cad, ciascuno di essi corredato dal capitolato speciale d'appalto, elenco prezzi, computi metrici, relazione tecnica, relazione geologica, quadro economico, dal quale si evince un importo di opere di urbanizzazione primaria che ammonta: per l'area di comparto a complessivi Euro                      ,

- visti i pareri espressi nel corso della conferenza dei servizi del 12.5.2010 indetta per la valutazione dei progetti citati, nonché quelli pervenuti successivamente;

- considerato, come si evince dal parere della Direzione Urbanizzazione Primaria del                      , prot. n.                      , che i suddetti importi potranno variare in funzione delle prescrizioni dettate dalla Direzione stessa con il parere del .....citato ;

- considerato altresì che l'ottemperanza alle suddette prescrizioni costituisce presupposto indispensabile ai fini del rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativi alle opere di urbanizzazione;

- visto il parere di conformità al vigente Regolamento urbanistico espresso

dalla competente Direzione Urbanistica ;

- visto l'art. 127, comma 5, della L.R. 03.01.2005 n. 1.

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

TRA

La Montedomini ASP., in persona del suo rappresentante legale, 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, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione degli interventi costruttivi previsti per l'area della ex colonia Rosello ex Barellai individuata dalla Scheda Norma n. 40.6 del Regolamento urbanistico, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto generale e meglio descritte nei progetti esecutivi presentati, verificati dalla Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, previo rilascio, da parte del Comune di Pisa e nel rispetto delle prescrizioni impartite dalla Direzione Urbanizzazione primaria con il parere del citato in premessa, dei relativi permessi di

costruire a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 17, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, , per le opere da realizzare nel comparto , fermo restando che le opere dovranno in ogni caso essere ultimate entro tre anni dal rilascio dei pertinenti titoli edilizi.

#### ART. 3

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

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 13.

#### 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 saranno eseguite da un operatore economico individuato dai proponenti con le modalità di seguito descritte.

Il Comune vigilerà sulla correttezza delle procedure di gara adottata dal soggetto attuatore. A tal fine lo stesso si obbliga a inviare, a semplice richiesta dell'Amministrazione, gli atti di gara e a comprovare adeguatamente il rispetto della presente convenzione e della disciplina di affidamento dei contratti pubblici.

Il soggetto attuatore si obbliga ad organizzare la propria struttura in modo tale da garantire la correttezza e la legittimità delle procedure di gara adottate.

Il soggetto attuatore affida l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nei progetti esecutivi aventi ad oggetto le opere interne e quelle esterne al comparto mediante distinte procedure negoziate, ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006, con le seguenti precisazioni:

a) in ciascuna procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e del relativo regolamento di attuazione;

b) gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione; nell'invito deve essere espressamente previsto l'esclusione dalla procedura di operatori economici che si trovano in situazione di collegamento e controllo anche sostanziali con i soggetti attuatori;

c) gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;

d) il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);

e) i proponenti scelgono l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta

economicamente più vantaggiosa;

f) 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 e secondaria indicato come sopra, gli eventuali importi derivanti dai risparmi discendenti dalla gara per effetto del ribasso offerto dall'aggiudicatario sulla base d'asta e detratte le spese tecniche (comprehensive dei costi amministrativi e procedurali) fino al limite massimo del 7%, sarà a disposizione del Comune di Pisa per interventi coerenti al progetto 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.

g) 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.

h) Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicate al Comune in sede di comunicazione dell'inizio dei lavori.

#### ART.6

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. 13 della presente convenzione.

#### ART. 7

Il soggetto attuatore dovrà versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente eccedenti l'ammontare degli scomputi ammessi nonché il contributo per il costo di costruzione e le spese tecniche per il Comune, 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. 8

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.

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

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.

#### 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 dei progetti esecutivi di cui al precedente art. 2.

#### ART. 10

Il soggetto attuatore si impegna a provvedere all'allontanamento delle acque reflue e meteoriche a mezzo di fognatura, nonché alla realizzazione dei sottoservizi (acquedotto, gas metano, energia elettrica, telefono, fognature), indicati dagli allegati progetti esecutivi 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 dai progetti esecutivi 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, nonché ad ottemperare alle prescrizioni richieste dalla Direzione Urbanizzazione Primaria.

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

#### ART. 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 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 all'interno del comparto 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 nell'area di trasformazione, 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 e ad eventuali altre utenze elettriche, obbligatoriamente intestate al soggetto attuatore, le stesse 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 dei certificati di collaudo.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde resta a carico del soggetto attuatore e/o aventi causa in perpetuo con l'esclusione dei casi in cui il verde sia di corredo a spazi destinati a piazza pubblica o a percorsi pubblici ciclabili così come, di norma, previsto dalle schede che disciplinano la trasformazione urbanistica e così come individuato nella planimetria che debitamente firmata da me e dai comparenti, allego al presente atto sotto la lettera "C". Altresì la manutenzione ordinaria e straordinaria dei piani viari, dell'illuminazione e fognature resta a carico del soggetto attuatore 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, rimanendo comunque esclusa qualsiasi

responsabilità dell'Amministrazione comunale per i danni che dovessero derivare ai parcheggi sottostanti alle aree cedute per effetto dei lavori di manutenzione delle stesse, purché eseguiti con l'ordinaria diligenza.

A tal proposito è fatto obbligo al soggetto attuatore, di costituire un supercondominio 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 o agibilità relativa agli edifici da realizzare nell'area di trasformazione resta subordinata al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, funzionali al lotto nonché alla stipula dell'atto di cessione di cui sopra.. In particolare le opere di urbanizzazione sono così individuate:

- viabilità veicolare e ciclopeditone con pavimentazioni e segnaletica;
- parcheggi con pavimentazioni e segnaletica;
- aree a verde pubblico con pavimentazioni ,alberature sistemazioni a verde;
- opere di urbanizzazione secondaria relative a spazio giochi per ragazzi previste nel progetto.

#### 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, consegna al Comune di Pisa la polizza assicurativa n . rilasciata in data a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione interne al comparto, , la quale prevede espressamente:

- la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944 del Codice Civile;

- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile;

- l'operatività della garanzia a semplice richiesta scritta del Comune di Pisa, entro 10 giorni dalla richiesta;

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

L'importo garantito con tale polizza ammonta a Euro \_\_\_\_\_ per un importo complessivo pari al costo delle opere di urbanizzazione, desunto dalla perizia approvata dal competente Direzione Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, maggiorato di una percentuale del 30% (trenta per cento), a garanzia dell'eventuale aumento dei prezzi. I suddetti importi sono soggetti 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 13, 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.

Le garanzie anzidette, ad insindacabile giudizio del Responsabile Tecnico-Collaudatore incaricato dal Comune, potranno essere ridotte 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 100,00 (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 garanzie 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 al 20% del valore iniziale e sarà completamente svincolata al termine del primo anno dal collaudo congiunto soggetto attuatore/Comune di cui all'art.13, 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 del permesso di costruire . 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 soprariferiti, 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

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 del soggetto attuatore.

#### ART. 16

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, 13 e 14 del presente atto.

#### ART. 17

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. 18

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.

E richiesto, io Segretario Generale del Comune di Pisa ho ricevuto il presente atto scritto in parte con mezzi meccanici consentiti dalla legge ed in

parte a mano da persona di mia fiducia su venti pagine complete e porzione della presente, e che previa lettura datane alle parti, che lo hanno riconosciuto in tutto conforme alla loro volontà, è stato dalle stesse firmato a margine e sottoscritto, unitamente agli allegati a norma di legge, con me  
Segretario Generale Comunale rogante, come appresso: