



Repertorio numero 29516 Raccolta numero 4048  
----- **CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI** -----  
**-URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO DI-**  
**ONERI CONCESSORI**-----  
**PIANO ATTUATIVO DI CUI ALLA SCHEDA NORMA 26.1 - UMI 2, 3,**  
**4/A, e 4/B**-----

----- **REPUBBLICA ITALIANA** -----

Pisa, il giorno otto ottobre duemilasette (8 ottobre 2007), presso i locali dell'Amministrazione comunale di Pisa, Vicolo del Moro n.2.-----  
Innanzi a me dottor Roberto Romoli, notaio in San Giuliano Terme ed iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pisa, sono presenti:-----

**BERTI GABRIELE**, Dirigente della Direzione Urbanistica del comune di Pisa, nato a San Giuliano Terme (PI) il 6 giugno 1951, domiciliato per la carica in Pisa, presso la sede comunale, che interviene a questo atto non in proprio, ma in qualità di Dirigente della Direzione Urbanistica del **Comune di Pisa**, con sede in Pisa, Piazza XX Settembre n.1, codice fiscale 00341620508, il quale agisce e si impegna in virtù dei poteri a lui conferiti dal terzo comma dell'articolo 107 della Legge 142/1990, così come modificato dal Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali n.267 del 18 agosto 2000, e dall'articolo 7 del regolamento comunale dei contratti;-----

**SOCIETA' PER AZIONI "SVILUPPO NAVICELLI S.P.A."**, con sede in Pisa, Piazza Carrara n.10, codice fiscale, Partita I.V.A., e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pisa 01737090504, ivi iscritta al Repertorio Economico Amministrativo con il numero 150647, capitale sociale Euro 6.000.000,00 (Euro seimilioni) interamente versato, in persona del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione, Amministratore Delegato, e legale rappresentante, signor **Ciappi Luca**, imprenditore, nato a Pisa il 20 giugno 1952, domiciliato per la carica in Pisa, Piazza Carrara n.10, codice fiscale CPPLCU52H20G702S, all'uopo autorizzato dal Consiglio di Amministrazione della società predetta con delibera presa in data 26 maggio 2006, stante nei miei atti in copia certificata conforme al suo originale da me notaio in data 26 ottobre 2006 ed iscritta al numero 28088 del mio repertorio degli atti tra vivi;-----

**SOCIETA' PER AZIONI "GENOVESI COSTRUZIONI S.p.A."**, con sede in Cascina (PI), località Latignano, Via Piccina n.55, codice fiscale, Partita I.V.A., e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pisa 01335640502, ivi iscritta al Repertorio Economico Amministrativo con il numero 116219, capitale sociale Euro 516.500,00 (Euro cinquecentosedicimilacinquecento) interamente versato, in persona del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante signor **Genovesi Primo**, imprenditore, nato a Cascina (PI) il 13 aprile 1936, domiciliato per la carica in Cascina (PI), località Latignano, Via Piccina n.55, codice fiscale GNVPRM36D13B950Z;-----

**SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA "CONGLOMERATI C.L.D. S.R.L."**, con sede in Porcari (LU), Via Pietro Mascagni n.2/4, codice fiscale, Partita I.V.A., e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Lucca 01654410461, ivi iscritta al Repertorio Economico

Dott. ROBERTO ROMOLI

NOTAIO

56017 SAN GIULIANO TERME - LOCALITÀ GHEZZANO (PI) - VIA BOCCACCIO, 10 - LA FONTINA - TEL. 050 877113 - FAX 050 8755778

Registrato a Pisa

il 9 ottobre 2007

al n. 7225 serie 11

Esatto Euro 823,00

*Roberto Romoli*



Amministrativo con il numero 161137, capitale sociale Euro 51.000,00 (Euro cinquantunomila) interamente versato, in persona del suo amministratore unico e legale rappresentante signor **Romanini Andrea**, imprenditore, nato a Lucca il 29 aprile 1966, domiciliato per la carica in Porcari (LU), Via Pietro Mascagni n.2/4, codice fiscale RMNDR66D29E715H;-----

**CURCIO ANTONIO**, dottore commercialista, nato a Cropani (CZ) il 3 ottobre 1928, residente a Pisa, Via della Faggiola n.29, codice fiscale CRCNTN28R03D181C, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di curatore fallimentare della società per azioni "**EMILIO PACINI - S.p.A**", avente sede in comune di Pisa, Via Gargalone n.5 codice fiscale, Partita I.V.A., e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pisa 00678870502, ivi iscritta al Repertorio Economico Amministrativo con il numero 77575, a ciò autorizzato con decreto emesso dal Giudice Delegato presso il Tribunale di Pisa in data 6 agosto 2007;-----

**CAPPELLI FRANCO**, dottore commercialista, nato a Pistoia il 20 febbraio 1958, residente a Roma, Via Durazzo n.30, codice fiscale CPPFNC58B20G713B, il quale dichiara di intervenire a questo atto non in proprio, bensì in qualità di procuratore speciale dei signori **Coli Luciano**, architetto, nato a Pisa il 26 maggio 1953, residente a Prato, Via dell'Alloro n.152/13, codice fiscale CLOLCN53E26G702W, e **Coli Lucia**, casalinga, nata a Pisa il giorno 1 dicembre 1947, residente a Pisa, Via Sant'Agostino n.283, codice fiscale CLOLCU47T41G702V, in forza di procura speciale la cui sottoscrizione è stata autenticata dal notaio Giovan Battista Nardone di Prato il giorno 1 agosto 2007 ed iscritta al numero 49433 del suo repertorio degli atti tra vivi che viene allegata in originale a questo stesso atto sotto la lettera "**A**", omessane la lettura per espressa e concorde volontà dei comparenti. Il signor Cappelli Franco, nella sua qualità sopra menzionata, dichiara che il signor Coli Luciano è di stato civile libero, e che la signora Coli Lucia è coniugata in regime patrimoniale di comunione legale, ma che tale regime è ininfluenza ai fini di questo atto, poiché la quota immobiliare indivisa del bene che ne costituisce oggetto è "bene personale" ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 179 codice civile, lettera "b".-----

I suddetti comparenti, della cui identità personale, qualifiche e poteri io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere questo atto, al quale----

#### ----- **VIENE PREMESSO CHE** -----

- la società per azioni "Sviluppo Navicelli S.p.A.", la società per azioni "Genovesi Costruzioni S.p.A.", la società a responsabilità limitata "Conglomerati C.L.D. s.r.l.", la società per azioni "Emilio Pacini - S.p.A.", il signor Coli Luciano, e la signora Coli Lucia, sono proprietari di tutte le aree comprese nelle UMI 2, 3, 4A e 4B del Piano Particolareggiato, fatto salvo quanto precisato ai successivi punti III e IV delle premesse che seguono;-----

I - il Comune di Pisa con delibera di Consiglio Comunale n.45 del 27 febbraio 2002 ha adottato la variante al Piano Attuativo del Parco urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari, con contestuali

varianti al Regolamento urbanistico, scheda 26.1 ed articoli 1.2.2.8 (pq1), già approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.70 del 17 dicembre 2001, e che tale variante è stata definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.11 del 27 febbraio 2003;-----

**II** - in data 4 novembre 2005 (Direz. 19, Rep. n. 2/05 Fasc. I) è stato sottoscritto l'Accordo tra Comune di Pisa, Provincia di Pisa, Camera di Commercio di Pisa, Consorzio "Darsena Pisana", "Sviluppo Navicelli s.r.l." (ora "Sviluppo Navicelli S.p.A."), S.A.T. s.p.a., Navicelli di Pisa s.p.a., Quarantaseiesima Aerobrigata Aerea, Consorzio di Bonifica Ufficio Fiumi e Fossi di Pisa, per la realizzazione di infrastrutture connesse allo sviluppo dell'Area cantieristica, e che all'articolo 4 del detto Accordo la "Sviluppo Navicelli s.r.l." (ora "Sviluppo Navicelli S.p.A.") si era, tra l'altro, impegnata:-----

a) a versare al Comune di Pisa entro il giorno 11 novembre 2005 la somma di Euro 2.000.000,00 (Euro duemilioni) a titolo di anticipazione degli oneri di urbanizzazione delle opere da realizzare nell'ambito delle U.M.I. che ha proposto di attuare;-----

b) a cedere gratuitamente al Comune le aree in sua disponibilità necessarie alla realizzazione della bonifica idraulica I e II lotto prevista in tale Accordo e di cui alle particelle 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 42, 64, 66, 68, 72 e 70, in tutto o in parte, del Foglio 76 del Catasto Terreni del Comune di Pisa, consentendo l'immissione nel possesso del Comune in dette particelle;-----

c) a farsi promotrice, anche ai sensi dell'articolo 66 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005, del Piano Particolareggiato di cui al punto I che precede per le U.M.I. 2, 3, 4A e 4B e a realizzarne l'urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;-----

**III** - che in virtù dell'articolo 5 di tale Accordo, il Consorzio di Bonifica "Ufficio Fiumi e Fossi di Pisa", eseguito il collaudo funzionale delle opere di sistemazione idraulica e di urbanizzazione realizzate rispettivamente dal Comune di Pisa e dalla stessa società "Sviluppo Navicelli S.p.A.", si è impegnato ad autorizzare, entro quattro mesi dall'effettuazione del detto collaudo, la dismissione del sedime del Canale delle Venticinque e dei fossi collegati in favore della società "Sviluppo Navicelli S.p.A.", per la cui acquisizione la predetta società ha già presentato domanda di acquisizione all'Ente proprietario;-----

**IV** - completate tutte le opere di sistemazione idraulica di spettanza del Comune di Pisa e tutte le opere di urbanizzazione spettanti alla "Sviluppo Navicelli S.p.A.", il Comune di Pisa procederà a cedere gratuitamente alla società "Sviluppo Navicelli S.p.A." il sedime della ex via della Mezzanina ricadente nel perimetro delle UMI 2, 3, 4A e 4B;-----

**V** - con deliberazione del G.C. n.52 del 3 maggio 2006 è stata adottata ulteriore variante al Piano Attuativo di cui al punto I che precede, e che, in accoglimento delle osservazioni presentate dai soggetti attuatori, tra di essi anche la "Sviluppo Navicelli S.p.A.", tale variante è stata definitivamente approvata con deliberazione di G.C. n.147 del 27 novembre 2006;-----



**VI** - che la "Sviluppo Navicelli S.p.A." ha adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dall'Accordo di cui al punto II che precede, dovendosi pertanto disciplinare con la presente convenzione le modalità della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di infrastrutturazione delle U.M.I. 2, 3, 4A e 4B, e il regime dei relativi scomputi e delle cessioni di aree al Comune di Pisa, tenuto altresì conto di quanto a suo tempo pattuito nel menzionato Accordo;-----

**VII** - il progetto predisposto dalla "Sviluppo Navicelli S.p.A." relativamente all'attuazione del Piano particolareggiato per le UMI 2, 3, 4A e 4B, in attuazione del Piano Attuativo di cui al punto I delle premesse e successive varianti, è stato adottato dalla Giunta Comunale con deliberazione n.52 del 3 maggio 2006, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.22 del 31 maggio 2006, ed è stato definitivamente approvato con deliberazione di G.C. n.147 del 27 novembre 2006;-----

**VIII** - la "Sviluppo Navicelli S.p.A.", agendo per il costituendo Consorzio di cui all'articolo 27, comma 5, della Legge n.166/2002 e dell'articolo 66 della Legge Regionale Toscana n.1/2005, ha acquisito o ha in corso di perfezionamento, l'acquisizione dai rispettivi proprietari di tutte le aree ricomprese nelle U.M.I. 2, 3, 4A e 4B del Piano Particolareggiato di cui al punto I che precede, avendo comunque concluso, per quelle non ancora acquisite a mezzo di atto notarile, appositi accordi coi rispettivi proprietari, in forza dei quali accordi essi proprietari sottoscrivono la presente convenzione per i terreni che risultino nella loro rispettiva proprietà, riconoscendo quale soggetto attuatore del Piano la "Sviluppo Navicelli S.p.A." come meglio precisato all'articolo 4 della convenzione, escluso che con la società a responsabilità limitata "Conglomerati C.L.D. s.r.l.", con la quale peraltro esistono trattative in corso;-----

**IX** - pertanto la "Sviluppo Navicelli S.p.A.", fatto salvo quanto precisato all'articolo 4, comma 3, della convenzione, si assume direttamente ed esclusivamente, manlevandone gli altri proprietari sottoscrittori della presente convenzione, tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione stessa nei confronti del Comune di Pisa e della società Navicelli di Pisa S.p.A., e segnatamente quelli relativi all'esecuzione del Piano Particolareggiato ed alla realizzazione delle opere da esso previste, sia quanto ad urbanizzazione primaria che quanto a infrastrutturazioni, impegnandosi pertanto la "Sviluppo Navicelli S.p.A." a presentare al Comune, sotto la propria diretta ed esclusiva responsabilità, i relativi progetti definitivi ed esecutivi, e a versare gli oneri per la parte eventualmente non scomputabile da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo per costo di costruzione;-----

**X** - relativamente alle opere di bonifica, sistemazione ed urbanizzazione dei terreni, i relativi lavori sono stati suddivisi, secondo quanto disposto dalla scheda 26.1. del Regolamento Urbanistico e della relative NTA, per Lotti corrispondenti alle varie UMI, nel rispetto del disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera "g" del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n.163, risultando pertanto detti lavori articolati in 4 Lotti, che saranno aggiudicati singolarmente e

successivamente nel tempo, rispettivamente destinati a realizzare i lavori di preparazione delle aree (Lotto 1), l'urbanizzazione dell'UMI 4B (Lotto 2), l'urbanizzazione dell'UMI 4A (Lotto 3) e la realizzazione della darsena (Lotto 4), avendo già provveduto la "Sviluppo Navicelli S.p.A." ad appaltare i suddetti lavori per quanto concerne il Lotto 1, e riservandosi di appaltare anche i successivi a mano a mano che matureranno le condizioni per eseguire i relativi interventi;-----

**XI** - per quanto concerne la realizzazione della darsena sul Canale dei Navicelli, localizzata in parte su sedime di proprietà dello stesso soggetto attuatore, ed in parte su demanio idrico, la società "Sviluppo Navicelli S.p.A." ha presentato alla Società Navicelli di Pisa S.p.A. richiesta di concessione del terreno necessario alla realizzazione della detta infrastruttura, parzialmente afferente il demanio idrico gestito dalla Navicelli di Pisa S.p.A. per conto del Comune di Pisa; --

**XII** - i compartimenti indicati ai precedenti numeri da 2 a 6 sono proprietari delle aree ubicate in Comune di Pisa, località Porta a Mare, facenti parte della scheda norma 26.1 del Regolamento urbanistico del Comune di Pisa, ed intervengono al presente atto in quanto proprietari dei seguenti terreni:-----

a) "Sviluppo Navicelli S.p.A.":-----

Foglio 76, Mappali 8, 9, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 42, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 64, 66, 68, 72, 80, e 81, per una superficie complessiva di metri quadrati 360.686 (trecentosessantamilaseicentottantasei), o quanti siano, a corpo, e comunque tutti i terreni di proprietà della detta società nelle UMI 2, 3, 4a, 4b, della scheda 26/1;-----

b) "Genovesi Costruzioni S.p.A.":-----

Foglio 76 Mappali 15, 22 e 70 per una superficie complessiva di metri quadrati 13.155 (tredicimilacentocinquantacinque), o quanto siano a corpo e comunque tutti i terreni di proprietà della società nelle UMI 2, 3, 4a, 4b, della scheda 26/1;-----

c) "Emilio Pacini - S.p.A.":-----

Foglio 76, Mappali 5 (parte), 7, 62 e 50 (parte) per una superficie complessiva di metri quadrati 16.517 (sedicimilacinquecentodiciassette), quanti siano a corpo e comunque tutti i terreni di proprietà di tale società compresi nelle UMI 2, 3, 4a, 4b, della scheda 26/1;-----

d) "CONGLOMERATI C.L.D. s.r.l.":-----

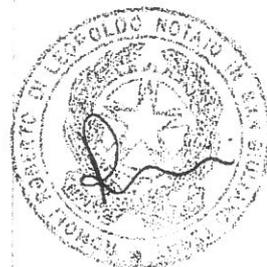
Foglio 76, Mappali 50 (parte), 89 e 90 per una superficie complessiva di metri quadrati 13.600 (tredicimilaseicento), o quanto siano a corpo e comunque tutti i terreni di proprietà della detta società compresi nelle UMI 2, 3, 4a, 4b, della scheda 26/1;-----

e) signori Coli Luciano e Coli Lucia:-----

Foglio 76, Mappali 33 e 35 per una superficie complessiva di metri quadrati 7.745 (settemilasettecentoquarantacinque), o quanti siano a corpo e comunque tutti i terreni in proprietà dei predetti signori Coli Luciano e Coli Lucia, compresi nelle UMI 2, 3, 4a, 4b, della scheda 26/1.-----

#### ----- CIO' PREMESSO -----

e costituente parte integrante e sostanziale di questo atto, tra la



soicetà per azioni "Sviluppo Navicelli S.p.A.", in seguito denominata anche "**soggetto attuatore**", gli altri proprietari dei terreni compresi nelle UMI 2, 3, 4A e 4B, ed il Comune di Pisa,-----

**-----SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE-----**

**----- Articolo 1 - Premessa-----**

Tutto quanto sopra premesso è da considerarsi e valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto.-----

**----- Articolo 2 - Individuazione del soggetto attuatore-----**

Il Piano Particolareggiato di cui in premessa sarà attuato dalla Sviluppo Navicelli S.p.A. per fasi, con la graduale ed articolata realizzazione delle Unità Minime di Intervento 2, 3, 4A e 4B relativamente sia alle opere private che a quelle pubbliche, nel rispetto di quanto disposto all'articolo 32 comma 1, lettera "g" del D.Lgs. 12.4.2006 n. 163.-----

**----- Articolo 3 - Suddivisione in Lotti degli interventi di sistemazione idraulica, delle urbanizzazioni e delle infrastrutturazioni-----**

I lavori di realizzazione delle dette UMI, a norma della scheda 26.1. del Regolamento urbanistico del Comune di Pisa, sono suddivisi in 4 Lotti, rispettivamente destinati a realizzare i lavori di preparazione delle aree e di sistemazione idraulica (Lotto 1), le opere di urbanizzazione relative all'UMI 4B (Lotto 2), le opere di urbanizzazione relative all'UMI 4A (Lotto 3) e la realizzazione della darsena (Lotto 4).-----

**----- Articolo 4 - Obblighi del soggetto attuatore e degli altri sottoscrittori privati della convenzione-----**

1. In forza della presente convenzione la "Sviluppo Navicelli S.p.A.", si assume direttamente ed esclusivamente, manlevandone gli altri proprietari sottoscrittori della convenzione stessa, tutti gli obblighi nei confronti del Comune di Pisa e della Navicelli di Pisa S.p.A. derivanti dalla convenzione stessa, ed in particolare quelli relativi all'esecuzione del Piano Particolareggiato per le UMI 2, 3, 4A e 4B, e alla realizzazione delle opere da esso previste, sia quanto ad urbanizzazione primaria che quanto a infrastrutturazioni, impegnandosi a presentare al Comune e/o alla Navicelli di Pisa S.p.A., sotto la propria diretta ed esclusiva responsabilità, i relativi progetti definitivi ed esecutivi, nonché gli obblighi relativi al versamento degli oneri concessori per la parte eventualmente non scomputabile da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo per costo di costruzione, quelli relativi a eventuali canoni concessori e quelli relativi all'adempimento di quant'altro previsto dalla presente convenzione e dagli atti che ne costituiscono attuazione.-----

2. I sottoscrittori della presente convenzione diversi dalla Sviluppo Navicelli S.p.A., nella loro qualità di attuali proprietari di alcune aree incluse nel piano particolareggiato, dichiarano pertanto, con esclusione della "Conglomerati C.L.D. s.r.l.", di sottoscrivere il presente atto in forza dei rapporti obbligatori contratti con la Sviluppo Navicelli S.p.A., che riconoscono quale unico ed esclusivo soggetto attuatore del Piano particolareggiato.-----

3. La Sviluppo Navicelli S.p.A. si riserva di costituire consorzio di

lottizzazione ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 27, comma 5, della Legge n.166/2002 e all'articolo 66 della Legge Regionale Toscana n.1/2005, e di far attivare al Comune le procedure espropriative previste dai citati articoli nei confronti dei soggetti proprietari di aree incluse nel perimetro del Piano disciplinato dalla presente convenzione che non sottoscrivessero la convenzione stessa, ovvero, dopo averla sottoscritta, rifiutassero di aderire al consorzio di lottizzazione o di adempiere agli obblighi derivanti da tale adesione, ovvero ancora di adempiere alle obbligazioni assunte direttamente nei confronti della Sviluppo Navicelli S.p.A. per effetto dei rispettivi rapporti obbligatori.

#### **-----Articolo 5 - Conferenza dei servizi-----**

Ai fini del rilascio dei permessi di costruire o titoli autorizzativi equivalenti, il soggetto attuatore potrà richiedere al Comune la convocazione di una Conferenza dei Servizi ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 14 della Legge 241/1990 per l'acquisizione dei pareri, nulla osta e quant'altro necessario dalle varie Amministrazioni interessate. Il provvedimento finale della Conferenza dei Servizi di cui all'articolo 14 ter comma 9 della Legge 241/1990 sostituisce, a tutti gli effetti, ogni permesso, concessione, autorizzazione, parere o atto di assenso delle Amministrazioni partecipanti.

#### **-----Articolo 6 - Scomputo delle opere di urbanizzazione-----**

1. In attuazione dell'articolo 2 lettera "e" dell'Accordo di cui al punto II delle premesse, il soggetto attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione degli interventi relativi alle UMI 2, 3, 4A e 4B del Piano Particolareggiato di cui in premessa, si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato e meglio descritte nei progetti esecutivi da esso stesso predisposti, che saranno soggetti alla verifica da parte della Direzione Grandi Opere ed Urbanizzazione Primaria del Comune di Pisa, nonché, ove occorresse, della Navicelli di Pisa S.p.A., previo rilascio, da parte del Comune di Pisa, del relativo permesso di costruire a titolo gratuito, ai sensi dell'articolo 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, salvo il disposto dell'articolo 5 che precede.

2. Dette opere dovranno essere ultimate entro tre anni dal rilascio del relativo permesso di costruire.

3. I relativi progetti saranno corredati da capitolato, elenco prezzi, computo metrico, quadro economico, spese di progettazione e quant'altri elaborati e documenti risultino necessari al fine di determinare il valore economico delle opere stesse.

#### **-----Articolo 7 - Modalità dello scomputo e conguagli-----**

1. Approvati i relativi progetti mediante assenso della Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio del Comune di Pisa, e verificata la conformità dei progetti al Piano Attuativo da parte della Direzione Urbanistica, ovvero dalla Conferenza dei Servizi appositamente convocata, e, per quanto occorresse, dalla Navicelli di Pisa S.p.A., il valore economico delle opere ammesse a scomputo, determinato ai sensi dell'articolo 6 che precede, verrà detratto dal contributo complessivamente dovuto dal soggetto attuatore ai sensi degli articoli



119 e seguenti della Legge Regionale 1/2005 a titolo di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. L'operazione di scomputo dei contributi suddetti avverrà mediante contestuale introito da parte del Comune di Pisa delle somme afferenti il contributo stesso, pari all'importo dovuto in relazione ai titoli autorizzativi rilasciati e pagamento al soggetto attuatore delle fatture, approvate ai sensi del comma che precede, relative ai lavori eseguiti direttamente dal medesimo, previa liquidazione delle stesse da parte della Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio del Comune di Pisa per S.A.L. mensili, fino alla concorrenza dell'importo dei contributi dovuti.

3. Eventuali compensazioni e conguagli derivanti dall'Accordo tra la Sviluppo Navicelli S.p.A. ed il Comune di Pisa di cui al punto II delle premesse, col quale la medesima società ha contribuito per Euro 2.000.000,00 (Euro duemilioni) a titolo di anticipo oneri di urbanizzazione relativi agli interventi previsti dal Piano Particolareggiato, verranno effettuati in concomitanza delle scadenze di versamento delle rate dei contributi da versare per le singole UMI con determinazione della Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio del Comune di Pisa.

4. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto esecutivo, anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.

#### **Articolo 8 - Cessioni reciproche di opere e sedimi**

1. Il soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune o agli enti gestori dei servizi da questo indicati le aree di sua proprietà destinate a parcheggio e a verde pubblico di standard, nonché le altre opere di urbanizzazione previste dal Piano particolareggiato e dai suoi elaborati grafici, comprese le strade, le fognature, i sottoservizi, le illuminazioni pubbliche, e quant'altre opere previste e meglio descritte negli elaborati grafici allegati al Piano stesso.

2. Il Comune di Pisa e la Navicelli di Pisa rendono sin da ora disponibili le aree di proprietà comunale e/o gestite dalla Società Navicelli di Pisa S.p.A. ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione previste dal progetto e dal Piano Particolareggiato.

3. Le opere anzidette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura della Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio del Comune di Pisa, così come specificato negli articoli che seguono.

4. Con atti dirigenziali, esecutivi della presente convenzione, saranno perfezionate le cessioni di cui ai punti III e IV delle premesse in favore del soggetto attuatore.

#### **Articolo 9 - Sorveglianza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli che precedono 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.

2. L'esecuzione dei lavori sarà effettuata sotto la sorveglianza degli Uffici Tecnici comunali competenti, che avranno, pertanto, libero accesso al cantiere.

----- **Articolo 10 - Contributi di urbanizzazione non scomputati** -----

1. Il soggetto attuatore dovrà versare gli eventuali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eccedenti l'ammontare del valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, nonché il contributo per il costo di costruzione e le spese tecniche per l'Ufficio Tecnico Comunale di cui all'articolo 92, comma 5, del D.Lgs. 12 aprile 2006, n.163, relativo agli incentivi alla progettazione, nella misura di tale incentivo proporzionalmente corrispondente alle attività di validazione dei progetti, di sorveglianza dei lavori, e di collaudo.

2. Il versamento dei relativi importi, ove rateizzato, sarà garantito da apposite fideiussioni, detratti gli importi delle opere realizzate a scomputo degli oneri.

----- **Articolo 11 - Obblighi a carico del soggetto attuatore** -----

1. A seguito del rilascio del permesso di costruire a titolo gratuito di cui all'art. 6 che precede, il soggetto attuatore dovrà comunicare alla Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio del Comune di Pisa, con preavviso di almeno 20 (venti) giorni, l'inizio dei lavori, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

2. 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 per cento) dell'importo dei lavori. L'importo della penale potrà essere recuperato dalla fideiussione di cui all'articolo 16 che segue. 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.

3. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere prodotta una dichiarazione sottoscritta dal Titolare o dal Legale Rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori con firma autenticata, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, attestante che la medesima impresa è nel pieno possesso dei propri diritti, non trovandosi in stato di liquidazione o fallimento, né avendo presentato domanda di concordato.

4. 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.

----- **Articolo 12 - Altri obblighi a carico del soggetto attuatore** -----

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

----- **Articolo 13 - Allontanamento delle acque reflue e meteoriche** -----

Il soggetto attuatore, tra le opere ammesse a scomputo, si impegna a provvedere, a propria cura e spese, all'allontanamento delle acque



reflue e meteoriche a mezzo di fognatura secondo le previsioni di progetto, nonché alla realizzazione dei sottoservizi (acquedotto, gas metano, energia elettrica, telefono, fognature), indicati dal relativo progetto esecutivo.

#### **Articolo 14 - Regime I.V.A.**

Sotto il profilo contabile, le parti danno atto che l'operazione di scomputo degli oneri di urbanizzazione non è rilevante agli effetti dell'Imposta sul Valore Aggiunto, secondo il disposto dell'articolo 51 della Legge 21 novembre 2000, n. 342.

#### **Articolo 15 - Collaudi e manutenzioni delle opere di urbanizzazione**

1. 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 gli articoli da 156 a 186 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.
2. 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.
3. 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.
4. Fino al momento della consegna al Comune, a seguito del collaudo definitivo, le strade realizzate restano soggette al regime delle strade private gravate da servitù di transito pubblico, così come previsto dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.
5. Il soggetto attuatore si impegna, in proprio e per i suoi eventuali aventi causa, a consentire il passaggio di autolinee di trasporto pubblico sulla rete stradale realizzata, prima della sua cessione al Comune, senza alcun obbligo, da parte del Comune stesso, al pagamento di contributi, compensi, o indennità di sorta.
6. La cessione gratuita delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione dovrà avvenire entro tre mesi dalla data di rilascio del certificato di collaudo.
7. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde resta a carico del concessionario e/o dei suoi aventi causa in perpetuo.
8. La manutenzione ordinaria e straordinaria dei piani viari, dell'illuminazione e delle fognature, resta a carico del concessionario e/o aventi causa per tre anni dal collaudo; al termine del terzo anno, ed a seguito di collaudo congiunto, tra il soggetto Convenzionato ed il Comune, preso atto del perfetto stato di manutenzione, le opere e la loro manutenzione ordinaria e straordinaria passeranno a carico del Comune.
9. A tal proposito è fatto obbligo al soggetto attuatore o suoi aventi causa, di costituire un consorzio ovvero un super condominio tra i proprietari degli immobili interessati ai fini della citata manutenzione

e di nominare un amministratore professionista per la sua amministrazione, a norma di Legge.

10. L'attestazione dell'abitabilità/agibilità relativa agli immobili da costruirsi nell'ambito del Piano Particolareggiato, resta subordinata al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, nonché alla stipula degli atti di cessione di cui sopra.

#### Articolo 16 - Fideiussione

1. Il soggetto attuatore dichiara di accettare senza riserve tutte le condizioni sopra indicate, e, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, consegnerà al Comune, contestualmente al rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere da scomputare, fidejussioni assicurative e/o bancarie, soggette a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT, di ammontare complessivo pari al valore accertato dalla Direzione Grandi Opere del Comune di Pisa, maggiorato di una percentuale del 30% (trenta per cento), a garanzia dell'eventuale aumento dei prezzi.

2. Dall'importo di tale fideiussione sarà detratta la somma di Euro 2.000.000,00 (Euro duemilioni) già versata dalla "Sviluppo Navicelli S.p.A." al Comune di Pisa in esecuzione degli obblighi assunti con la sottoscrizione dell'Accordo di cui al punto II delle premesse.

3. Le fideiussioni anzidette saranno proporzionalmente ridotte dal Responsabile Tecnico-Collaudatore incaricato dal Comune, in relazione all'attuazione degli adempimenti previsti nella presente convenzione, sino al raggiungimento dell'importo dei lavori eseguiti, attestato mediante gli stati di avanzamento lavori o analogo documento.

4. Lo svincolo parziale resta condizionato al rilascio da parte del Comune di Pisa, entro 45 (quarantacinque) giorni dalla richiesta di attestazione da parte del soggetto attuatore, del nulla osta allo svincolo, attestante il raggiungimento della predetta percentuale di lavori eseguiti.

5. In caso di ingiustificata ritardata ultimazione dei lavori di urbanizzazione, sarà applicata una penale pari ad Euro 100,00 (Euro cento) per ogni giorno di ritardo, fino al massimo del 30% (trenta per cento) dell'importo complessivo delle opere.

6. 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 3 (tre) mesi, si rivarrà sulle fideiussioni predette, introitandone la quota necessaria alla esecuzione d'ufficio delle opere non completate, salvo comunque ogni ulteriore risarcimento del danno.

7. Successivamente all'esito positivo del collaudo definitivo ed al trasferimento delle aree al Comune di Pisa, si procederà allo svincolo delle polizze fideiussorie.



**--- Articolo 17 - Trasferimento degli obblighi convenzionali agli---  
aventi causa---**

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

2. 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.

3. 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.

4. Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 codice civile.

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

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

**--- Articolo 18 - Spese---**

Tutte le spese della presente convenzione e dei successivi atti di cessione reciproca di aree, comprese le spese di registrazione e quanto altro, sono poste a totale carico del soggetto attuatore.

**--- Articolo 19 - Concessione demaniale relativa alla darsena---**

1. Con apposito atto di concessione demaniale, da rilasciarsi da parte della Navicelli di Pisa S.p.A., previo assenso del Comune di Pisa, sono regolati i rapporti tra Comune di Pisa, Navicelli di Pisa S.p.A., e soggetto attuatore relativamente alle modalità di realizzazione e d'uso della Darsena prevista dal Piano Particolareggiato, da realizzarsi in parte su aree di proprietà del soggetto attuatore, e in parte su aree di proprietà del Comune di Pisa gestite dalla Navicelli di Pisa S.p.A.

2. La concessione sarà affissa all'Albo Pretorio del Comune di Pisa ed avrà le altre forme di pubblicità previste dalla Navicelli di Pisa S.p.A. per gli atti concessori da essa rilasciati.

**--- Articolo 20 - Approvazione di clausole---**

Le parti dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'articolo 1341, secondo comma, codice civile, le pattuizioni e le condizioni contenute negli articoli 4, 6, 9, 10, 11, 15, 16 e 17 del presente atto.

Io notaio ho ricevuto il presente atto, che è stato scritto per la sua maggior parte con mezzo elettronico da persona di mia massima

fiducia, e per la sua restante parte di mia mano, sopra venticinque pagine e quanta di questa ventiseiesima di sette fogli. Di esso ho dato lettura ai comparenti, i quali, da me interpellati, lo hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà. Indi, questo atto viene firmato in calce ed a margine dei fogli intermedi dagli stessi comparenti e da me notaio alle ore 13,30 (ore tredici etrenta minuti).--

Gabriele Berti-----

Luca Ciappi-----

Genovesi Primo-----

Romanini Andrea-----

Antonio Curcio-----

Franco Cappelli-----

Notaio Roberto Romoli-----

(impronta del sigillo)-----

