



## COMUNE DI PISA

<b>TIPO ATTO <i>PROVVED. FIRMA DIGITALE (senza IMPEGNO)</i></b>	
<b>N. atto D-18 / 824</b>	<b>del 26/09/2007</b>
<b>Codice identificativo 407422</b>	

<b>PROPONENTE <i>URBANISTICA</i></b>
--------------------------------------

<b>OGGETTO</b>	<b>APPROVAZIONE TESTO DEFINITIVO CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PIANO DI RECUPERO DELL'AREA EX MOTOFIDES IN MARINA DI PISA</b>
----------------	---

Istruttoria Procedimento	
Posizione Organizzativa responsabile	
Dirigente della Direzione	<b><i>Arch. BERTI GABRIELE</i></b>

Oggetto: Approvazione testo definitivo convenzione attuativa del piano di recupero dell'area ex Motofides in Marina di Pisa.

Il Direttore

Visto il piano di recupero dell'area ex Motofides in Marina di Pisa, approvato con atto consiliare n 89 del 14/12/2006;

Visto in particolare lo schema di convenzione;

Dato atto che si sono verificati tutti i presupposti nonché conclusi tutti i procedimenti preordinati alla stipula della convenzione, per cui occorre procedere all'approvazione definitiva della stessa;

Premesso che la citata convenzione non ha esclusivamente la natura di convenzione urbanistica ma ha invero natura di contratto complesso disciplinante diversi aspetti del rapporto che ben possono essere oggetto di diversi e non contestuali atti di regolazione;

Preso atto, in particolare, che la presenza contestuale dell'Ente Parco non è necessaria in quanto limitata, in questa sede, a disciplinare esclusivamente il versamento da parte del soggetto attuatore del contributo del 2,5% sul costo di costruzione dell'intervento ovvero, in alternativa, le opere da realizzare, ai sensi dell'art. 50 delle NTA del II Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano;

Vista in tal senso l'allegata nota dell'Ente Parco;

Evidenziato che il testo della convenzione, rispetto allo schema approvato, oltre alle modifiche tutte conseguenti alla non presenza dell'Ente Parco, tiene conto dei seguenti elementi:

- 1) semplificazione dell'individuazione delle particelle, essendo il dettaglio degli intestatari privati del tutto ininfluenza .
- 2) introduzione di alcune precisazioni e meri aggiustamenti non sostanziali di miglioramento del testo secondo criteri di razionalità ed equità;
- 3) introduzione di alcune modifiche che tengono altresì conto delle recenti variazioni al codice degli appalti per quanto riguarda le opere da eseguirsi a scomputo;
- 4) conclusione e/o esito di alcuni procedimenti che al momento dell'approvazione

dello schema erano in corso o addirittura da attivare, quali, nello specifico, quelli qui di seguito indicati:

- a) procedimento ex D.P.R.509/1997 per l'approvazione del progetto definitivo delle opere portuali e della darsena conclusosi con la conferenza dei servizi del 26/06/2007;
- b) procedimento di V.I.A. del progetto definitivo delle opere portuali e dell'intervento a terra, conclusosi con pronuncia di cui alla deliberazione del Consiglio Direttivo dell'Ente Parco n.78 del 25.7.2007;
- c)procedimento di approvazione del progetto di bonifica conclusosi favorevolmente con verbale di apposita conferenza di servizi in data 13.9.2007 e successivo atto del Direttore della Direzione Tutela Ambientale del 21/09/2007 n. 814;
- d) provvedimento del Segretario/Direttore Generale, responsabile del servizio patrimonio, n. 822 del 26/09/2007, con il quale si dispone l'immissione nel possesso di tutte le aree di proprietà comunale nelle more della conclusione formale dei procedimenti di cessione in proprietà delle aree medesime, nonché si prende atto dell'avvenuta stima delle aree da cedere a titolo oneroso;
- e)proprio atto n. 809 del 18/09/2007 con il quale si dichiara chiusa formalmente la procedura di approvazione del progetto definitivo del porto, con la conferenza di servizi sopra menzionata, ai fini del rilascio della concessione demaniale che, ai sensi di legge, deve avvenire entro 30 giorni dalla chiusura della procedura e quindi dando mandato all'ufficio competente del rilascio;

tutto ciò premesso , considerato e allegato;

sentito il segretario generale

#### DETERMINA

Di approvare il nuovo testo della convenzione che si allega quale parte integrante del presente atto ai fini della stipula con le modifiche e per le motivazioni tutte specificate ed elencate in premessa.

RACCOLTA N.

## LOCALITA' MARINA DI PISA

REPUBLICA ITALIANA

Il giorno                                 duemilasette(                                 ) in Pisa, nella Casa  
Comunale al vicolo del Moro n. 2., avanti a me Segretario Comunale del Comune di  
Pisa, dott.ssa Angela Nobile, senza l'assistenza di testimoni ai quali i  
comparenti, d'accordo tra loro e col mio consenso, hanno rinunciato,

SONO PRESENTI

- Arch. Gabriele Berti, nato a San Giuliano Terme (Pisa) il giorno 6 giugno 1951, domiciliato per la carica in Pisa presso la sede comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Direttore della Direzione Urbanistica del **COMUNE DI PISA** (con sede in Pisa, codice fiscale 00341620508), per il quale agisce e si impegna in virtù dei poteri allo stesso conferiti dall'art. 51, 3° comma Legge 142/90, così come modificato dal T.U. degli Enti Locali di cui al D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, e dall'art. 7 del Regolamento Comunale dei Contratti del Comune di Pisa;

-la **Società BORELLO S.p.A.**, con sede in Pisa, P.zza Carrara 10, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Pisa: 00264240102, in persona del sig. Stefano Bottai, nato a Pisa, il giorno 5 gennaio 1965, residente in Tirrenia, frazione Pisa, Via dei Pioppi n. 29, cod. fisc. BTT SFN 65A054 702J, in qualità di presidente del Consiglio d'amministrazione e legale rappresentante dell'indicata società, presso la cui sede domicilia per la carica, munito di tutti i poteri per la stipula del presente atto in forza della deliberazione in data \_\_\_\_\_ del Consiglio d'Amministrazione della Società, il cui verbale, in estratto autentificato, si allega al presente atto sotto la lettera "B", perché ne formi parte integrante e sostanziale;

Le Parti suddette mi chiedono di ricevere quest'atto al quale

PREMETTONO:

**I.** che la BORELLO S.p.A. è proprietaria delle seguenti aree ubicate in Comune di Pisa, località Marina di Pisa,

Foglio Mappale		Mq.
61	2	50.574
61	20	1.231
61	26	213
61	29	780
61	30	1.764
61	36	21
61	82	83
61	104	111
61	109	21
61	110	20
61	119	52
61	120	84
61	125	3
61	130	8
61	142	2.100
61	143	12.467
61	207	3.693
61	208	45
62	1	150
62	2	190
62	3	320
62	4	280
62	5	785
62	6	1.140
62	7	685
62	8	120
62	9	289
62	11	95
62	12	300
62	13	400

62	14	700
62	262	10
62	263	5
62	274	70
62	277	25
62	313	45
62	314	45
62	345	140
62	354	11
62	355	5
62	373	130
66	1	2.810
66	14	570
66	15	674
66	17	600
66	18	20.800
66	25	1.310
66	26	1.250
66	27	260
66	28	1.970
66	29	800
66	30	170
66	31	7.990
66	65	1.290
66	69	15
66	70	15
66	72	25
66	73	100
66	79	17.360
66	111	20
66	112	1.126

66      114            15

66      193            1.300,

per un totale di 139.680 mq.;

che nel perimetro del piano approvato sono altresì comprese altre proprietà di diversi intestatari meglio descritte nel medesimo piano per un totale di 5.883 mq., nonché mq.18.513 intestati al demanio marittimo;

ed inoltre sono incluse nel Piano proprietà del Comune di Pisa per un totale di mq. 9835, frazionati nelle seguenti particelle:

61      147            628            Comune di Pisa

61      205            184            Comune di Pisa

62      271            281    (parte)    Comune di Pisa

66      88            1.215           Comune di Pisa

66      266            480            Comune di Pisa

66      277            3.820           Comune di Pisa

66      281            2.765           Comune di Pisa

66      78            13 (parte da frazionare) Comune di Pisa

66      280            35 (parte da frazionare) Comune di Pisa

cui si aggiungono, sempre di proprietà comunale, i seguenti terreni su cui il Comune di Pisa ha ritenuto di dover estendere l'intervento, pur senza dotare tali aree di indice edificatorio e solo al fine di mitigare ulteriormente l'impatto delle opere previste, con conseguente variazione del perimetro della scheda 38.C:

62      564            8.732 (parte da frazionare) Comune di Pisa

62      360            5            Comune di Pisa

62      359            3            Comune di Pisa

62      361            3            Comune di Pisa

62      371            50            Comune di Pisa

62      417            55            Comune di Pisa

62      418            17            Comune di Pisa

62      419            15            Comune di Pisa

62      542            1.183           Comune di Pisa

per un totale di ulteriori 10.063 mq. di proprietà del Comune di Pisa;  
sono altresì inclusi nel Piano 15.258 mq. di proprietà comunali e, in parte provinciale costituiti da viabilità del Comune di Pisa (parti di Via Maiorca, Via D'Annunzio, Via della Foce, via Ginestra, via Barbolani, via Ciurini, via Da Verrazzano) e da viabilità della Provincia di Pisa (parte via D'Annunzio e di via Maiorca)

per un totale generale di 199.232 mq.;

aree sulle quali la scheda 39 del II Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano dell'Ente Parco e la scheda 38.C del vigente Regolamento Urbanistico del Comune prevedono la realizzazione di un porto turistico e di alcuni interventi edificatori aventi varie destinazioni mediante piano attuativo di recupero funzionale convenzionato con l'Ente Parco e con il Comune ai sensi dei citati strumenti urbanistici;

**II.** che, ai sensi dell'art. 66 della L.R. n. 1/2005 nonché dell'art. 27 u.c. della L. 1.8.2002 n. 166, la Società Borello è proprietaria di oltre il 50% delle aree, considerate le relative rendite catastali, incluse nel perimetro del Piano Attuativo, e dunque costituisce legittimamente unico soggetto attuatore del Piano Attuativo, procedendosi ove necessario ai sensi del citato art. 66 per le parti di privati interessate dai Piani suddetti non ancora di proprietà della Società Borello;

**III.** che con Accordo di programma, stipulato il 7 aprile 2003 ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e con la procedura di cui alla L.R. 3.9.1996 n. 76, la Regione Toscana, la Provincia di Pisa, il Comune di Pisa e l'Ente Parco hanno individuato le procedure per l'approvazione del progetto preliminare di piano attuativo, demandando l'esame e l'approvazione del progetto preliminare ad una Conferenza dei Servizi promossa dalla Regione Toscana, che ha concluso i suoi lavori in data 21.12.2004, consentendo al Comune di completare la progettazione preliminare in forza delle prescrizioni e dei pareri allegati al verbale della detta Conferenza;

**IV.** che, a seguito della redazione di un progetto definitivo di Piano Attuativo conforme alle prescrizioni e ai pareri emessi il 21.12.2004, il progetto di



Piano Attuativo è stato esaminato dalla Conferenza dei Servizi "interna" alla Regione Toscana il 12.1.2006 e dalla Conferenza istruttoria ai sensi dell'art. 3 punto 6 dell'Accordo di Programma in data 15.2.2006;

**V.** che tali conferenze hanno verificato la conformità del progetto definitivo di Piano Attuativo alle prescrizioni rese, esprimendo pareri favorevoli alla prosecuzione della procedura;

**VI.** che, in particolare, la Conferenza dei Servizi del 15.2.2006 ha espresso parere positivo in ordine agli elaborati presentati, stabilendo che il procedimento di approvazione del progetto definitivo di Piano Attuativo sarebbe proseguito secondo le vie ordinarie, e più precisamente con la presentazione di un Piano di Recupero da parte della Borello S.p.A. per le parti di progetto di competenza urbanistico-edilizia del Comune di Pisa e dell'Ente Parco, ferme restando le prescrizioni, raccomandazioni, indicazioni e i pareri raccolti in sede di Conferenza dei Servizi istruttoria, e la prosecuzione dei procedimenti collegati, e segnatamente:

- del procedimento ex D.P.R. 509/1997 per l'approvazione del progetto delle opere portuali e della darsena di competenza del Comune di Pisa a norma della L.R. 11.8.1997, n. 68 nonché della delibera di C.R. 27.5.1992 n. 258, conclusosi con il verbale della conferenza dei servizi del 26.6.2007;

- dell'esito della procedura di V.I.A. relativa alle opere portuali di cui al procedimento ex D.P.R. 509/1997 e al Piano di recupero approvato con delibera di C.C. n. 89 del 14.12.2006, conclusasi con pronuncia di compatibilità ambientale di cui a deliberazione dell'Ente parco n.78 del 25.6.2007;

- del procedimento per l'approvazione del Progetto di bonifica dei siti industriali dimessi e delle aree interessate all'intervento, di competenza della Provincia di Pisa, mediante apposita Conferenza dei Servizi, conclusasi col verbale di approvazione del progetto e successivo provvedimento del Comune di Pisa del 13.9.2007;

**VII.** che, inoltre, la Conferenza dei Servizi del 15.2.2006, in esecuzione della volontà espressa nell'Accordo di programma dagli Enti partecipanti in ordine al riallineamento degli strumenti urbanistici e di pianificazione al progetto di

Piano Attuativo ritenuto ammissibile, ha preso atto che il Piano di Recupero comporta la variante in adeguamento del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa per quanto riguarda le modifiche relative alla perimetrazione dell'area di intervento, includendovi alcune ulteriori proprietà comunali sprovviste di capacità edificatoria;

**VIII.** che Comune ed Ente Parco, in attuazione del Protocollo d'Intesa tra di essi stipulato il 31 marzo 2000, hanno ritenuto di adeguare il contenuto delle rispettive Schede normative di Regolamento Urbanistico e di Piano di Gestione delle tenute di Tombolo e Coltano, relative al Piano Attuativo del porto turistico, alle modalità di determinazione delle quantità edificatorie ivi contenute, ed in particolare prevedendo, le seguenti destinazioni e superfici minime e massime dell'intervento riportate nella scheda 38.C allegata al piano:

**S.U.L. Scheda 38 C variata**

Residenziale: max. 70%

Commerciale, Servizi e funzioni miste, Ricettivo: max. 28%

Artigianale: min. 2%

Totale max. mq. 55.000;

La capacità edificatoria che consegue a tali destinazioni è riportata nella scheda allegata.

**IX.** che mediante la presente Convenzione sono definiti, in conformità al Piano di Recupero i rapporti obbligatori tra il soggetto attuatore dell'intervento, società Borello S.p.A., e il Comune di Pisa in conformità ai vigenti strumenti urbanistici e pianificatori e alle leggi statali e regionali che li disciplinano;

**X.** che la Società Borello S.p.A. ha presentato al Comune, in data 3 marzo 2006, il Piano di Recupero conforme alle prescrizioni, raccomandazioni, indicazioni e pareri raccolti nelle conferenze di servizio istruttorie e completo di tutti gli allegati, comprese le relative N.T.A. ed il presente schema di convenzione;

**XI.** che, in attuazione dell'art. 2 delle N.T.A. del Piano di Recupero, tale progetto di Piano di Recupero consta delle "Relazioni" numerate da R1 a R9 e delle "Tavole" numerate da 1 a 25, e più precisamente:

#### RELAZIONI:

R1 Documentazione storica, cartografica e iconografica delle dinamiche di formazione e trasformazione urbane ed edilizie dell'ambito considerato;

R2 Relazione descrittiva;

R3 Norme Tecniche di Attuazione;

R4 Relazione tecnica impianti;

R5 Studio geologico e idrogeologico;

R6 Analisi dell'operatività portuale in relazione ai fattori idraulici e marittimi;

R7 VEA - valutazione effetti ambientali;

R8 Studio di incidenza;

R9 Studio del sistema del verde e integrazione del progetto nel contesto paesaggistico;

#### TAVOLE:

TAV.1 Inquadramento territoriale;

TAV.2 Planimetria catastale con elenco proprietà;

TAV.3 Stato di fatto con quote altimetriche;

TAV.4 Planimetrie dei diversi piani dei manufatti edilizi esistenti;

TAV.5 Profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi esistenti;

TAV.6 Rilievo fotografico;

TAV.7 Rilievo fotografico: preesistenze storiche da recuperare;

TAV.8 Planimetria con l'individuazione delle preesistenze storiche da recuperare e dei fabbricati da demolire;

TAV.9 Profili altimetrici dei fronti dei manufatti da conservare;

TAV.10 Zonizzazione generale;

TAV.11 Zonizzazione differenziata: rete viaria, verde e parcheggi pubblici;

TAV.12 Zonizzazione differenziata: superfici private;

TAV.13 Planovolumetrico;

TAV.14 Planovolumetrico esemplificativo;

TAV.15A Profili esemplificativi;

TAV.15B Profilo esemplificativo;

TAV.16 Rete idrica di distribuzione;

TAV.17 Reti drenaggio acque nere;

TAV.18 Rete drenaggio acque meteoriche;

TAV.19 Rete antincendio;

TAV.20 Rete illuminazione ed elettrica;

TAV.21 Vista esemplificativa dell'intervento;

TAV.22 Vista esemplificativa dell'intervento;

TAV.23 Progettazione del verde pubblico;

TAV.24 Planovolumetrico esemplificativo delle aree esterne pubbliche e di uso pubblico;

TAV.25 Inserimento fotografico;

**XII.** che, secondo quanto stabilito nella Conferenza dei Servizi istruttoria del 15.2.2006, la presente Convenzione è stata perfezionata solo a seguito dell'acquisizione degli esiti dei procedimenti collegati richiamati al punto "VI" che precede, relativi alla definizione delle opere portuali e della darsena approvate dall'apposita conferenza dei servizi ex d.P.R. 509/97 il 26.6.2007, alla procedura di V.I.A. e di incidenza ambientale connesse al procedimento ex D.P.R. 509/1997 e al Piano di recupero, la cui pronuncia di compatibilità ambientale è stata espressa in data dall'Ente parco il 25.6.2007 con Delibera n. 78/2007, nonché alla Conferenza dei Servizi relativa all'approvazione del progetto di bonifica del 13.9.2007;

**XIII.** che il Piano di Recupero ha ottenuto il parere favorevole del Consiglio di Circoscrizione n. 1 a mezzo di deliberazione n.14 del 22.03.06;

**XIV.** che il Piano di Recupero è stato adottato dal Consiglio Comunale di Pisa con deliberazione n. 22 del 29.3.2006;

**XV.** che il Piano di Recupero è stato approvato dal Consiglio Comunale di Pisa con deliberazione n. 89 del 14.12.2006;

**XVI.** considerato che, secondo il Piano di Recupero approvato, il soggetto attuatore dell'intervento, Società Borello S.p.A., dovrà provvedere alla realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Piano e delle altre opere di

infrastrutturazione esterne al perimetro del Piano e che la convenzione, tra l'altro, disciplina le modalità di esecuzione di tali opere per fasi corrispondenti alle varie UMI nel rispetto del disposto dell'art. 32, comma 1, lettera "g" del D.lgs. 12.4.2006 n. 163;

**XVII.** che l'art. 50 del II Piano di gestione delle tenute di Tombolo e Coltano dell'Ente Parco prevede che *"1. L'attuazione degli interventi da parte dei privati nei casi sotto elencati è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione con il Parco ed il Comune che definisca gli interventi di carattere edilizio ammessi, gli interventi di attuazione del Piano di Gestione da eseguirsi contestualmente, ed i tempi per essi previsti oltre agli obblighi che i privati si devono assumere per garantire l'uso o la fruizione pubblica dei beni compresi nell'ambito territoriale unitario come definito dall'Ente Parco. 2. A tale fine ai privati compete la partecipazione finanziaria dell'intervento nella misura pari ad almeno il 2,5 % del costo di costruzione dell'intervento produttivo richiesto"*; la quantificazione e la destinazione di tale compartecipazione verrà definita con separato accordo, come risulta dall'allegata nota rimessa dall'Ente Parco;

**XVIII.** che l'intervento proposto dalla Borello S.p.A., così come disciplinato dalla scheda 39 allegata al II Piano di Gestione delle tenute di Tombolo e Coltano, rientra tra quelli cui trova applicazione l'art. 50 c. 1 e 2 cit. delle N.T.A. allegata al Piano di Gestione;

visti ed allegati i seguenti atti:

a) provvedimento del Segretario Generale nella sua qualità di responsabile del settore patrimonio n. D-13/822 del 26.9.2007\_\_con allegata perizia di stima della aree di proprietà del Comune di Pisa da cedere onerosamente al soggetto attuatore;

b) pronuncia di compatibilità delle opere portuali e della darsena nonché del piano di recupero approvata con del.ne dell'Ente Parco n. 78 del 26.6.2007;

c) verbale del 25.6.2006 di conclusione della Conferenza di servizi relativa al procedimento ex d.P.R. n. 509/1997, prodromico al rilascio della concessione relativa alle aree demaniali e alla loro anticipata occupazione;

- d) verbale della Conferenza dei servizi indetta dalla provincia di Pisa del 13.9.2007, relativa all'approvazione del progetto di bonifica,
- e) scheda relativa alla distribuzione della SUL tra le proprietà;
- f) Nota dell'Ente Parco del 26.09.2007;
- g) Nota della Provincia di Pisa proprietaria del tratto di viabilità provinciale interessata dal Piano di recupero;
- h) Provvedimento del dirigente della Direzione urbanistica n. D-18/808 del 18.09.07 avente ad oggetto: "Richiesta concessione demaniale per la realizzazione di porto turistico a Marina di Pisa - Conclusione conferenza di servizi";
- i) Provvedimento del dirigente della Direzione Urbanistica n. D-18/824 del 26.09.2007 avente ad oggetto: "Approvazione testo definitivo convenzione del piano di recupero area ex Motofides.

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

TRA

il Comune di Pisa, come sopra rappresentato, d'ora in poi "il Comune";  
la Società BORELLO S.p.A. proprietaria dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Pisa come in premessa catastalmente descritta, di seguito denominata "Borello" o "il soggetto attuatore",

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

**Art. 1 (obblighi generali del soggetto attuatore)**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. La Borello S.p.A. ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, previo ottenimento di tutti i necessari titoli autorizzativi, provvederà a realizzare le opere previste dal Piano di Recupero, dal progetto delle opere portuali e della darsena, nonché del progetto di bonifica delle aree in attuazione della Scheda 39 del II Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano dell'Ente

Parco e della Scheda 38.C variata del Regolamento Urbanistico del Comune, delle prescrizioni, raccomandazioni e indicazioni e dei pareri espressi dalle Conferenze dei Servizi indette nell'ambito dell'Accordo di programma richiamato in premessa, dalla delibera di approvazione della VIA nonché da quanto stabilito nella presente convenzione.

**3.** La Società Borello S.p.A. si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo agli obblighi previsti dalla presente convenzione e pertanto in caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della convenzione gli obblighi assunti dalla Società convenzionata con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti.

**4.** In caso di trasferimento di proprietà le garanzie già prestate dalla Borello S.p.A. non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato ulteriori idonee garanzie a sostituzione o integrazione delle originarie.

#### **Art. 2 (modalità di attuazione del Piano - Unità Minime di Intervento)**

**1.** Ferme restando le prescrizioni e le indicazioni disposte dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano di Recupero, il Piano sarà attuato, sia per la parte edilizia che per la parte portuale, con la graduale ed articolata realizzazione delle Unità Minime di Intervento, descritte ed individuate all'art. 5 delle N.T.A. allegate al Piano di Recupero, relativamente sia alle opere private che a quelle pubbliche, e secondo il cronoprogramma contenuto nel punto 4 della Relazione Descrittiva allegata al Piano di Recupero.

**2.** Sulle aree ricomprese all'interno del progetto di bonifica area ex Motofides approvato dall'apposita Conferenza dei servizi del 13.9.2007, da cedere al Comune per servizi pubblici o destinate all'edificazione privata è necessario procedere, preliminarmente alla realizzazione degli interventi edificatori, all'attuazione e completamento delle attività di bonifica, realizzabile anche per stralci funzionali. Sino alla certificazione di avvenuta bonifica dei terreni, che sarà rilasciata alla conclusione delle opere di ripristino, e pertanto alla conclusione di tutti gli interventi previsti dal piano di recupero, le aree

oggetto di bonifica saranno svincolate gradualmente in base al programma di bonifica al fine di consentire l'esecuzione sulle medesime degli interventi di ripristino. La viabilità perimetrale dell'area, c potrà essere realizzata contestualmente alla bonifica previo rilascio da parte del Comune di apposito titolo abilitativo a stralcio..

**3.** Il progetto definitivo riferito alle opere di urbanizzazione primaria relative al primo stralcio della nuova viabilità perimetrale (fino alla rotonda di via Barbolani) e alle relative reti di servizi deve essere presentato almeno 45 giorni prima dell'inizio della realizzazione delle opere portuali e della darsena e realizzato e collaudato prima della presentazione del certificato di agibilità della prima UMI privata. L'ultimo tratto della viabilità perimetrale dovrà essere realizzato e collaudato prima del rilascio del collaudo-agibilità delle opere portuali e della darsena.

**4.** Il soggetto attuatore espressamente si impegna ad avviare la realizzazione delle opere portuali e della darsena prima del rilascio dei titoli abilitativi relativi alla prima UMI privata. La realizzazione delle opere portuali e della darsena avverrà secondo il cronoprogramma di cui al punto 1 del presente articolo ed è garantita da apposita fideiussione, secondo le modalità precisate nell'art. 9 che segue.

**5.** 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'art. 14 della L. 241/1990 e s.m.i. per l'acquisizione dei pareri, nulla osta e quant'altro necessario dalle varie Amministrazioni interessate.

**6.** Il provvedimento finale della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 14 ter c. 9 della L. 241/1990 sostituisce, a tutti gli effetti, ogni permesso, concessione, autorizzazione, parere o atto d'assenso delle Amministrazioni partecipanti.

### **Art. 3 (opere di urbanizzazione e scomputo del contributo)**

**1.** La Società Borello S.p.A. si assume l'impegno alla realizzazione delle opere



di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano di Recupero, a scomputo del contributo dovuto ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 119 e segg. e 127, c. 11, della L.R. n. 1/2005, con esclusione del contributo sui costi di costruzione.

**2.** Tali opere saranno meglio dettagliate nei progetti che verranno presentati dal soggetto attuatore relativamente alle singole UMI e verificati dalla Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio del Comune di Pisa, e saranno realizzate previo rilascio, da parte del Comune di Pisa, del relativo titolo autorizzativo gratuito, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, eventualmente a mezzo di convocazione di apposita Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 della L. 241/1990 e s.m.i.

**3.** I progetti presentati dal soggetto attuatore dovranno essere conformi alla classificazione e ai dati quantitativi degli spazi pubblici (standard) precisamente descritti all'art. 7 delle N.T.A. del Piano di Recupero.

**4.** I progetti delle opere di urbanizzazione presentati dal soggetto attuatore devono altresì risultare conformi alle prescrizioni e indicazioni, anche metodologiche, di cui agli artt. 4 - 11 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano di Recupero e 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.

**5.** 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 di Recupero da parte della Direzione Urbanistica, ovvero dalla Conferenza dei Servizi appositamente convocata, il valore economico di cui al comma che precede verrà detratto dal contributo complessivamente dovuto dal soggetto attuatore ai sensi degli artt. 119 e segg. della L.R. 1/2005.

**6.** L'operazione di scomputo dei contributi 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 cinque 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.

7. Eventuali compensazioni e conguagli verranno effettuati in concomitanza delle scadenze di versamento delle rate dei contributi da versare per le singole UMI o progetti unitari con determinazione della Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio del Comune di Pisa. Nel caso di anticipazione della realizzazione di opere di urbanizzazione scomputabili saranno eseguiti gli opportuni conguagli al momento del ritiro del primo premezzo di costruire successivo alla realizzazione di dette opere.

8. Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare le spese tecniche per l'Ufficio Tecnico Comunale e di cui all'art. 92, c. 5, del D.lgs. 12.4.2006, 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.

9. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare comunque tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano di Recupero anche nel caso in cui l'importo delle opere da eseguire superi l'ammontare del contributo dovuto ai sensi degli artt. 119 e segg. della L.R. n. 1/2005.

10. Lo scomputo delle opere, ferma restando la presentazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per singole UMI a mente del comma 1 che precede, lo scomputo sarà comunque autorizzato nei limiti, con le modalità e in conformità a quanto previsto dal D.lgs. n. 163 del 12.4.2006 e successive modificazioni.

#### **ART. 4 (cessione al Comune delle opere di urbanizzazione e cessioni da parte del Comune)**

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 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 di Recupero.

**2.** Il Comune di Pisa rende sin d'ora disponibili al soggetto attuatore le aree di sedime stradale già di proprietà comunale, le altre aree di sua proprietà, nonché le aree demaniali marittime da esso gestite ai fini della realizzazione e del completamento delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Recupero e dal progetto delle opere portuali e della darsena, impegnandosi contestualmente il soggetto attuatore a restituire al Comune, effettuate (sempre nei limiti e nel rispetto del codice degli appalti espressamente richiamato al precedente art.3 comma 10) e collaudate le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Recupero e dal progetto di opere portuali e della darsena, i sedimi stradali della viabilità pubblica, quali risultano individuati dal Piano di recupero e relativi progetti di attuazione, nonché le aree demaniali marittime, in base a quanto disposto agli articoli che seguono e fatte salve le concessioni di aree demaniali marittime necessarie per la gestione del porto e della darsena e dei servizi connessi.

**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.

**4.** La cessione da parte del Comune al soggetto attuatore delle aree di proprietà comunale comprese nel perimetro di intervento del Piano quale risulta dalla planimetria allegata alla Scheda 38 C del Regolamento Urbanistico approvato il 27.12.2001, e non costituenti demanio marittimo, demanio fluviale, aree golenali o comunque viabilità pubblica secondo il Piano di recupero e i progetti che lo attuano, come approvati dal Comune, potrà avvenire in prima istanza a mezzo di permuta con il bene individuato come edificio storico (denominato "Vecchia dogana") già soggetto a restauro e/o risanamento conservativo a cura del soggetto attuatore, e secondo perizia tecnica di stima redatta dagli Uffici Comunali. Le Parti riconoscono tuttavia la funzione di "Porta del Parco"

dell'edificio denominato "Vecchia Dogana" e la possibilità dell'Ente Parco di richiederne per primo la cessione. Le aree di proprietà comunale oggetto di cessione onerosa sono meglio individuate e descritte nella perizia di stima per un valore complessivo di € 3.706.876,93

5. Le aree di proprietà comunale cui l'intervento viene esteso, con conseguente estensione del perimetro di intervento della Scheda 38 C variata del R.U., per complessivi mq. 10.063, sono messe a disposizione gratuitamente dal Comune quanto a mq. 3442 circa per la realizzazione della nuova viabilità, e quanto a mq 6.621 circa, il cui valore è già compreso nel complessivo valore di perizia di cui al precedente comma, destinati a verde attrezzato e trasferiti all'interno del nuovo "Parco" pubblico, saranno ceduti dal Comune al soggetto attuatore a titolo oneroso

#### **ART. 5 (esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione)**

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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 approvati dall'Amministrazione.

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

#### **ART. 6 (altri obblighi gravanti sul soggetto attuatore)**

1. A seguito del rilascio del titolo autorizzativo gratuito di cui all'art. 3, comma 2, 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 A.R.

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% dell'importo dei lavori. L'importo della penale potrà essere recuperato dalla fidejussione di cui all'art. 10 che segue.

3. 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.

4. 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. 28.12.2000 n. 445 (T.U. in materia di documentazione amministrativa), 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.

5. 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.

6. Le strade, i marciapiedi, il verde pubblico ed i parcheggi pubblici previsti nei progetti relativi alle urbanizzazioni di ciascuna UMI 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 approvati dall'Amministrazione.

7. Nell'ambito degli interventi di urbanizzazione oggetto di scomputo di cui all'art. 4.4 che precede, il soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, all'allontanamento delle acque reflue e meteoriche a mezzo di fognatura, nonché alla realizzazione dei sottoservizi (acquedotto, gas metano, energia elettrica, telefono, fognature) in conformità al Piano di Recupero e al progetto delle opere portuali e della darsena.

#### **ART. 7 (collaudi, obblighi manutentivi e gestionali)**

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 dagli artt. 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 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 sei mesi dalla data di rilascio del certificato di collaudo.

**7.** La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e relative opere di urbanizzazione, nei termini precisati dalla determinazione all'uopo emanata dalla Direzione Urbanistica del Comune, cedute al Comune di Pisa o gravate da servitù di uso pubblico, così come individuate dal Piano di Recupero e dal progetto delle opere portuali e della darsena, è posta a completo carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa per anni 10 (dieci) a far data dal collaudo/agibilità delle opere/aree, fatta eccezione per le seguenti vie ed opere:

a) nuovo tracciato via D'Annunzio e suo prolungamento;

d) nuova viabilità perimetrale al lotto d'intervento.

**8.** A tal proposito è fatto obbligo al soggetto attuatore o suoi aventi causa, per quanto concerne gli interventi previsti dal Piano di Recupero, di costituire

un "supercondominio" tra tutti gli edifici interessati ai fini della citata manutenzione e di nominare un amministratore professionista per la sua amministrazione a norma di Legge. Il soggetto attuatore potrà, in alternativa, costituire apposita Società di gestione delle manutenzioni, che svolga anche le funzioni di amministrazione del supercondominio, dandone apposita comunicazione al Comune.

9. Per quanto concerne la manutenzione delle opere pubbliche e di uso pubblico previste dal progetto delle opere portuali e della darsena, il soggetto attuatore costituirà apposita Società di gestione del Porto Turistico, eventualmente diversa da quella costituita ai sensi del comma che precede, sulla quale graveranno gli oneri manutentivi previsti dal presente articolo. La Società così costituita è tenuta ad esibire al Comune, a richiesta di questo, i contratti di manutenzione ordinaria e straordinaria conclusi per adempiere al disposto del presente comma o le modalità operative con cui tali interventi vengono realizzati.

10. L'attestazione dell'abitabilità e dell'agibilità relative agli edifici da costruirsi nell'ambito del Piano di Recupero e del progetto delle opere portuali e della darsena resta subordinata al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione funzionalmente connesse.

11. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare a proprie spese e senza alcun onere per il Comune o altri Enti Pubblici gli interventi di dragaggio del porto diretti ad assicurare la fruibilità, più efficace e continua nel tempo, dell'accesso alla darsena stessa, secondo le prescrizioni impartite dagli atti conclusivi del procedimento ex DPR 509 e relativa procedura di VIA.

#### **ART. 8 (garanzie fideiussorie)**

1. La Società Borello S.p.A. dichiara di accettare senza riserve tutte le condizioni sopra indicate e, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, consegna al Comune fideiussioni, a prima richiesta, con compagnia di gradimento del Comune per gli adempimenti previsti dalla presente convenzione, soggette a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT e

proporzionale riduzione a mano a mano che gli obblighi assunti vengono adempiuti, così articolate:

- a) polizze relative alla garanzia degli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, del relativo cronoprogramma predisposto dal soggetto attuatore e della loro cessione al Comune, da consegnarsi contestualmente al ritiro dei corrispondenti titoli abilitativi;
- b) polizza relativa agli obblighi manutentivi per dieci anni delle opere di urbanizzazione afferenti al complesso degli interventi edilizi costituito dalle residenze, dagli edifici a destinazione ricettiva, commerciale e a servizi, da consegnare contestualmente al rilascio della attestazione della loro agibilità-abitabilità;
- c) garanzia relativa al costo di realizzazione delle opere portuali e della darsena di cui all'art. 2 c. 4 che precede da consegnare al ritiro della concessione demaniale e comunque entro e non oltre l'inizio dei relativi lavori, detratto il valore della polizza che accompagna la concessione demaniale stessa a garanzia degli obblighi del concessionario;
- d) polizze fidejussorie a garanzia del pagamento di oneri di urbanizzazione eccedenti i costi delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo.

**2.** Le garanzie degli obblighi relativi al punto "b" che precede potranno essere assunte direttamente dalle Società incaricate della gestione del complesso residenziale e del Porto turistico e di cui all'art. 7, c. 8 e 9.

**3.** Le Parti espressamente concordano che la polizza di cui al punto "c" decorra dal momento del ritiro della relativa concessione demaniale e comunque sia rilasciata entro l'inizio dei lavori.

**4.** Gli importi garantiti al punto "d" del comma 1 che precede sono pari al costo stimato delle opere di urbanizzazione da realizzare, desunto dalla perizia approvata dalla Direzione Grandi Opere e Gestione Territorio del Comune di Pisa, maggiorato di una percentuale del 30% (trenta per cento), a garanzia dell'eventuale aumento dei prezzi.

**5.** Le fideiussioni anzidette saranno proporzionalmente ridotte dal Responsabile Tecnico-Collaudatore incaricato dal Comune, 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.

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

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

8. 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 e, per quanto di competenza, l'Ente Parco, previa formale messa in mora del soggetto attuatore con preavviso non inferiore a tre mesi, si rivarranno sulle fideiussioni predette introitandone la quota necessaria alla esecuzione d'ufficio delle opere non completate, salvo comunque ogni ulteriore risarcimento del danno.

9. Successivamente all'esito positivo del collaudo definitivo ed al trasferimento delle aree ed opere al Comune di Pisa ovvero all'Ente Parco, si procederà allo svincolo delle polizze fideussorie non collegate agli oneri manutentivi.

10. Le polizze relative agli obblighi manutentivi cesseranno automaticamente di avere effetto trascorsi dieci anni dal giorno della loro accensione a norma del comma primo, lett. "b", che precede.

#### **Art.9 (trascrizione della presente convenzione)**

La presente convenzione verrà trascritta presso l'Agenzia del Territorio competente.

**ART. 10 (trascrizione degli oneri convenzionali agli aventi causa)**

1. In forza del trasferimento degli immobili realizzati mediante i titoli autorizzativi previsti dalla 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 del Codice Civile.
5. 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.
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.

**ART. 11 (spese della convenzione e degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione)**

1. Tutte le spese della presente convenzione e del successivo atto di cessione delle aree e delle opere al Comune previste dagli articoli che precedono, comprese le spese di registrazione e quant'altro, sono poste a totale carico del

soggetto attuatore.

## **ART. 12**

**1.** Le parti dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi dell'art. 1341, secondo comma C.C., le pattuizioni e le condizioni contenute negli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 del presente atto.

Richiesto, di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano da me Segretario Comunale su .. fogli per .. facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano.

“Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell'art.20 del D.lgs. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sul sito Internet [https://secure.comune.pisa.it/ulisse/iride/bacheca/ir\\_bacheca174.asp](https://secure.comune.pisa.it/ulisse/iride/bacheca/ir_bacheca174.asp)”.