

Dott. ss...

Wobile

9)

Rep.n. 34969

Fasc. n. 109

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PORTO TURISTICO ALLA  
FOCE DELL'ARNO IN LOCALITA' MARINA DI PISA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilasette (2007) e questo dì ventotto (28) del mese di settembre in  
Pisa, Piazza Facchini n. 16, negli uffici della Direzione Patrimonio e Contratti del  
Comune di Pisa, avanti a me Dr.ssa Angela NOBILE, 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<sup>a</sup>, lett. c) del Decreto Legislativo n.  
267 18.08.2000, sono comparsi e si sono personalmente costituiti:

- Arch. Gabriele Berti, nato a San Giuliano Terme (PI) 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 Dirigente della Direzione Urbanistica  
del **COMUNE DI PISA** (con sede in Pisa, codice fiscale 00341620508), per il  
quale agisce e si impegna virtù dei poteri allo stesso conferiti dall'art. 107, 3<sup>o</sup>  
comma del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, e dall'art. 7 del Regolamento Comunale  
dei Contratti del Comune di Pisa ed in ordine ad esecuzione della determinazione  
n.D-18/824 del 26.9. 2007, giacente in atti d'ufficio;

- Dott. Stefano Bottai, nato a Pisa il giorno 05 gennaio 1965, domiciliato per la  
carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in  
rappresentanza della società:

"**BORELLO S.P.A.**" con sede in Pisa, piazza Carrara n. 10, capitale sociale Euro  
5.160.000,00 (cinquemilionicentosessantamila/00), interamente versato, iscritta  
al n. 151648 del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Pisa, codice fiscale e numero  
d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Pisa: 00264240102, nella sua qualità di

*Stefano Bottai*

*C. Berti*

*Angela Nobile*

Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante dell'indicata società, munito dei poteri per la stipula del presente atto in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 25 settembre 2007, il cui verbale, in estratto certificato conforme da me Segretario Generale del Comune di Pisa in data odierna, rep. n. 54268 si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Comparenti, aventi capacità di obbligarsi, della cui identità personale io Segretario Generale sono certo, i quali, d'accordo tra loro e col mio consenso, rinunziano all'assistenza dei testimoni a questo atto, al quale

#### PREMETTONO

I. che la società "BORELLO S.P.A." è proprietaria delle seguenti aree ubicate in Pisa, località Marina di Pisa, individuate al Catasto Terreni del Comune di Pisa con i seguenti dati:

nel foglio di mappa 61

---dalla particella 2, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 50.574, senza redditi;

---dalla particella 20, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 1.231, senza redditi;

---dalla particella 26, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 213, senza redditi;

---dalla particella 29, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 780, senza redditi;

---dalla particella 30, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 1764, senza redditi;

---dalla particella 36, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 21, senza redditi;

---dalla particella 82, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 83, senza redditi;

---dalla particella 104, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 111, senza redditi;

---dalla particella 109, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 21, senza redditi;

---dalla particella 110, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 20, senza redditi;

---dalla particella 119, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 52, senza redditi;

---dalla particella 120, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 84, senza redditi;

---dalla particella 125, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 3, senza redditi;

---dalla particella 130, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 8, senza redditi;

---dalla particella 142, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 2.100, senza redditi;

---dalla particella 143, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 12.467, senza redditi;

---dalla particella 207, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 3.693, senza redditi;

---dalla particella 208, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 45, senza redditi;

**nel foglio di mappa 62**

---dalla particella 1, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 150, senza redditi;

---dalla particella 2, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 190, senza redditi;

---dalla particella 3, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 320, senza redditi;

---dalla particella 4, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 280, senza redditi;

---dalla particella 5, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 785, senza redditi;

---dalla particella 6, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 1.140, senza redditi;

---dalla particella 7, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 685, senza redditi;

---dalla particella 8, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 120, senza redditi;

---dalla particella 9, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 289, senza redditi;

---dalla particella 11, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 95, senza redditi;

---dalla particella 12, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 300, senza redditi;

---dalla particella 13, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 400, senza redditi;

---dalla particella 14, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 700, senza redditi;

---dalla particella 262, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 10, senza redditi;

---dalla particella 263, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 5, senza redditi;

---dalla particella 274, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 70, senza redditi;

---dalla particella 277, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 25, senza redditi;

---dalla particella 313, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 45, senza redditi;

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

---dalla particella 314, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 45, senza redditi;

---dalla particella 345, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 140, senza redditi;

---dalla particella 354, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 11, senza redditi;

---dalla particella 355, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 5, senza redditi;

---dalla particella 373, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 130, senza redditi;

**nel foglio di mappa 66**

---dalla particella 1, Qualità Incolt. Ster., sup.cat.mq. 2.810, senza redditi;

---dalla particella 14, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 570, senza redditi;

---dalla particella 15, Qualità Seminativo, Cl. 3, sup.cat.mq. 674, R.D. Euro 1,71,

R.A. Euro 1,74;

---dalla particella 17, Qualità Incolt. Prod., Cl. 2, sup.cat.mq. 600, R.D. Euro 0,12,

R.A. Euro 0,09;

---dalla particella 18, Qualità Incolt. Prod., Cl. 2, sup.cat.mq. 20.800, R.D. euro

4,21, R.A. Euro 3,22;

---dalla particella 25, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 1.310, senza redditi;

---dalla particella 26, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 1.250, senza redditi;

---dalla particella 27, Qualità Incolt. Prod., Cl. 2, sup.cat.mq. 260, R.D. Euro 0,05,

R.A. Euro 0,04;

---dalla particella 28, Qualità Incolt. Prod., Cl. 2, sup.cat.mq. 1.970, R.D. Euro

0,40, R.A. Euro 0,31;

---dalla particella 29, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 800, senza redditi;

---dalla particella 30, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 170, senza redditi;

---dalla particella 31, Qualità Incolt. Prod., Cl. 2, sup.cat.mq. 7.990, R.D. Euro

1,62, R.A. Euro 1,24;

---dalla particella 65, Qualità Incolt. Prod., Cl. 2, sup.cat.mq. 1.290, R.D. Euro

0,26, R.A. Euro 0,20;

---dalla particella 69, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 15, senza redditi;

---dalla particella 70, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 15, senza redditi;

---dalla particella 72, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 25, senza redditi;

---dalla particella 73, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 100, senza redditi;

---dalla particella 79, Qualità Incolt. Prod., Cl. 2, sup.cat.mq. 17.360, R.D. Euro

3,51, R.A. Euro 2,69;

---dalla particella 111, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 20, senza redditi;

---dalla particella 112, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 1.126, senza redditi;

---dalla particella 114, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 15, senza redditi;

---dalla particella 193, Qualità Incolt. Prod., Cl. 2, sup.cat.mq. 1.300, R.D. Euro

0,26, R.A. Euro 0,20;

per un totale di circa mq. 139.680 (metri quadrati centotrentanovemila seicentottanta)

---che nel perimetro del Piano Attuativo approvato di cui infra sono altresì comprese altre proprietà di diversi intestatari meglio descritte nel medesimo piano, per un totale di mq.5883 circa, nonché mq.18.513 circa intestati al Demanio Marittimo;

--- inoltre sono incluse nel piano, proprietà del Comune di Pisa per un totale di mq.9835 circa (metri quadrati novemilaottocentotrentacinque) individuate al Catasto Terreni del Comune di Pisa con i seguenti dati:

nel foglio di mappa 61

---dalla particella 147, Qualità Fabbricato Urbano da accertare, sup.cat.mq. 628, senza redditi;

---dalla particella 205, Qualità Incolt. Ster., sup.cat.mq. 184, senza redditi;

nel foglio di mappa 62

---da porzione della particella 271, Qualità Incolt. Prod., sup.mq. 281, senza redditi;

nel foglio di mappa 66

---dalla particella 88, Qualità Seminativo, Cl. 3, sup.cat.mq. 1215, R.D. Euro 3,07, R.A. Euro 3,14;

---dalla particella 266, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 480, senza redditi;

---dalla particella 277, Qualità Seminativo, Cl. 4, sup.cat.mq. 3820, R.D. Euro 3,95, R.A. Euro 5,92;

---dalla particella 281, Qualità Incolt. Prod., Cl. 2, sup.cat.mq. 2765, R.D. Euro 0,56, R.A. Euro 0,43;

---da porzione della particella 78, Qualità Ente Urbano, sup.mq. 13, senza redditi;

---da porzione della particella 280, Qualità Ente Urbano, sup.mq. 35, senza redditi;

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; tali beni sono individuati al Catasto Terreni del Comune di Pisa con i seguenti dati:

nel foglio di mappa 62

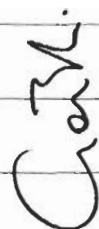
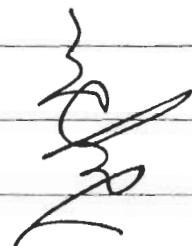
---da porzione della particella 564, Qualità Bosco Alto, Cl. 1, sup. mq. 8.732;

---dalla particella 360, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 5, senza redditi;

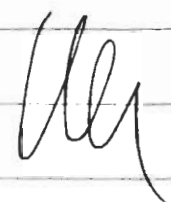
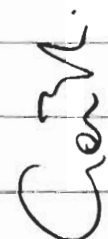
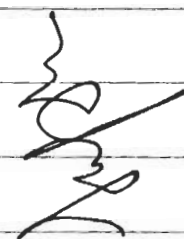
---dalla particella 359, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 3, senza redditi;

---dalla particella 361, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 3, senza redditi;

---dalla particella 371, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq.50, senza redditi;



---dalla particella 417, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 55, senza redditi;  
---dalla particella 418, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 17, senza redditi;  
---dalla particella 419, Qualità Ente Urbano, sup.cat.mq. 15, senza redditi; e  
---dalla particella 542, Qualità Incolt. Prod., Cl. 2, sup.cat.mq. 1183, R.D. Euro  
0,24, R.A. Euro 0,18;  
per un totale di ulteriori mq.10.063 circa (metri quadrati diecimilasessantatre) di  
proprietà del Comune di Pisa;  
sono altresì inclusi nel piano mq. 15.258 circa (quindicimiladuecentocinquantotto)  
di proprietà comunali e in parte provinciali, costituiti da viabilità del Comune di  
Pisa (parti di Via Maiorca, Via D'Annunzio, Via della Foce, via Barbolani, via  
Ciurini, via Da Terrazzano e altre) e da viabilità della Provincia di Pisa (parte via  
D'Annunzio e di via Maiorca);  
per un totale generale di circa 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 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.  
Si precisa che le particelle sopra indicate saranno sottoposte a misurazione in  
sede di attuazione del Piano in questione, sia per quanto riguarda l'intestazione,  
sia per quanto riguarda la consistenza.  
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 S.P.A." è proprietaria di oltre il 50%  
(cinquanta per cento) delle aree, considerate le relative rendite catastali, incluse





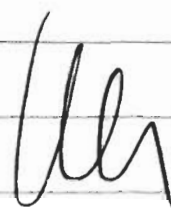
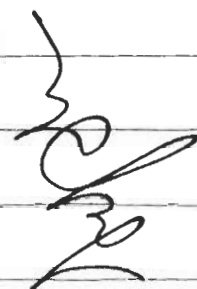
nel perimetro del Piano Attuativo, e dunque costituisce legittimamente unico soggetto attuatore del Piano Attuativo, procedendosi, ove necessario ai sensi del citato art. 66 per le parti di privati interessate dai Piani suddetti non ancora di proprietà della predetta società;

III. che con Accordo di programma, stipulato il 7 aprile 2003 ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e con la procedura di cui alla L.R. 03.09.1996 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 del 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 12.01.2006 e dalla Conferenza istruttoria ai sensi dell'art. 3 punto 6 dell'Accordo di Programma in data 15.02.2006;

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 15.02.2006 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





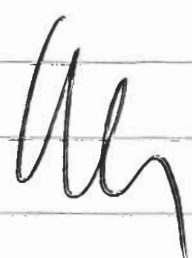
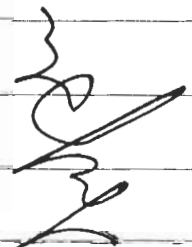
Recupero da parte della Borello S.p.A. per le parti di progetto di competenza urbanistico-edilizia del Comune di Pisa e dell'Ente Parco, ferme restando le prescrizioni, raccomandazioni, indicazioni e i pareri raccolti in sede di Conferenza dei Servizi istruttoria, e la prosecuzione dei procedimenti collegati, 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. 11.08.1997, n. 68 nonché della delibera di C.R. 27.05.1992 n. 258, conclusosi con il verbale della conferenza dei servizi del 26.06.2007;

- 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 Consiglio Comunale n. 89 del 14.12.2006, conclusasi con pronuncia di compatibilità ambientale di cui alla deliberazione dell'Ente Parco n. 78 del 25.06.2007;

- del procedimento per l'approvazione del Progetto di bonifica dei siti industriali dismessi e delle aree interessate all'intervento, di competenza della Provincia di Pisa, istruito mediante apposite Conferenze dei Servizi, di cui al provvedimento della Provincia di Pisa n.4522 del 19.9.2007 e successiva determinazione del Comune di Pisa n.D16/814 del 21.9.2007 di approvazione con prescrizioni del progetto definitivo.

VII. che, inoltre, la Conferenza dei Servizi del 15.02.2006, 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 il Comune di Pisa e l'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, in limitazione del potenziale edificatorio risultante dalle schede norma, le seguenti destinazioni e superfici minime e massime dell'intervento riportate nella scheda 38c 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 (metri quadrati cinquantacinquemila);

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 e alle sue Norme Tecniche di Attuazione, i rapporti obbligatori tra il soggetto attuatore dell'intervento, società BORELLO S.P.A, e il Comune di Pisa in conformità ai vigenti, rispettivi, 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 servizi 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; E

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

**TAVOLE:**

TAV.1 Inquadramento territoriale;

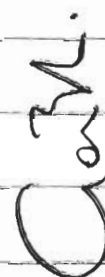
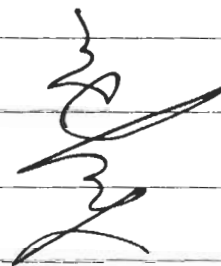
TAV.2 Planimetria catastale con elenco proprietà;

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 Rilevato 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;

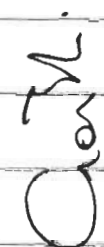
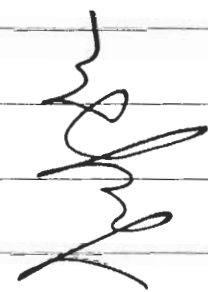
TAV.22 Vista esemplificativa dell'intervento;

TAV.23 Progettazione del verde pubblico;

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

TAV.25 Inserimento fotografico;

**XII.** che, secondo quanto stabilito nella Conferenza dei Servizi istruttoria del 15.02.2006, la presente Convenzione viene perfezionata solo a seguito dell'acquisizione degli esiti dei procedimenti collegati sopra 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 26.06.2007, 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 dall'Ente Parco in data 25.07.2007 con Delibera n. 78/2007, nonché al provvedimento della Provincia di Pisa n.4522 del 19.9.2007 e successiva determinazione del Comune di Pisa n.D16/814 del 21.9.2007 di approvazione con prescrizioni del progetto definitivo.

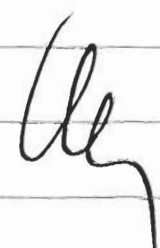
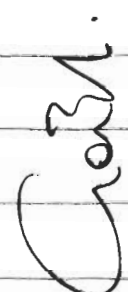
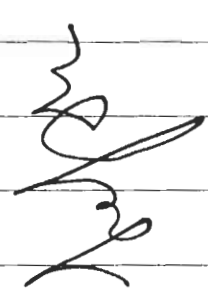
**XIII.** che il Piano di Recupero ha ottenuto il parere favorevole del Consiglio di Circoscrizione n. 1 a mezzo di deliberazione n. 14 del 22.03.2006;

**XIV.** che il Piano di Recupero è stato adottato dal Consiglio Comunale di Pisa con deliberazione n. 22 del 29.03.2006;

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

**XVI.** 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. 12.04.2006 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 dalla ota rimessa dall'Ente Parco, giacente in atti d'ufficio;

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. allegate al Piano di Gestione;

XIX. che con provvedimento del Direttore Generale del Comune di Pisa, nella sua qualità di Responsabile della Direzione Patrimonio, n.822 del 26 settembre 2007 è stata disposta, nelle more di conclusione formale dei procedimenti di cessione a titolo oneroso delle aree di proprietà comunale alla società "BORELLO S.P.A.", l'immissione in possesso delle medesime e, contestualmente, si è dato atto dell'avvenuta loro stima.

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"

E

la società "BORELLO S.P.A." proprietaria dell'area come in premessa individuata al Catasto Terreni del Comune di Pisa e descritta, di seguito denominata "Borello

S.p.A." 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., e 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, dalle sue N.T.A. e 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, del Piano di Recupero e dal progetto delle opere portuali e della darsena, delle prescrizioni previste dal provvedimento di V.I.A., 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)

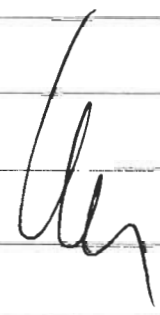
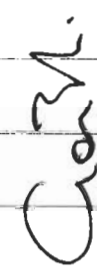
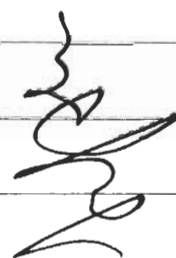


1. Ferme restando le prescrizioni e le indicazioni disposte dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano di Recupero, il Piano sarà attuato, sia per la parte edilizia che per la parte portuale, con la graduale ed articolata realizzazione delle Unità Minime di Intervento, descritte ed individuate all'art. 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 di cui al provvedimento della Provincia di Pisa n.4522 del 19.9.2007 e successiva determinazione del Comune di Pisa n.D16/814 del 21.9.2007, 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.

Le aree oggetto di bonifica saranno svincolate gradualmente in base al progressivo completamento del programma dei lavori relativi alla stessa bonifica, al fine di consentire l'esecuzione sulle medesime degli interventi di ripristino. La certificazione di avvenuta bonifica dei terreni sarà rilasciata alla conclusione delle opere di ripristino, e pertanto alla conclusione di tutti gli interventi previsti dal piano di recupero. La viabilità perimetrale dell'area 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 la modalità precisate nel successivo art. 9.

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, dalle N.T.A. ad esso allegata e dal progetto delle opere portuali e della darsena, 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 e al progetto delle opere portuali e della darsena 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

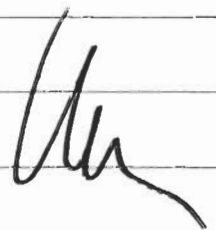
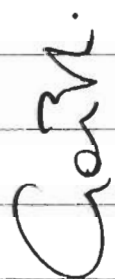
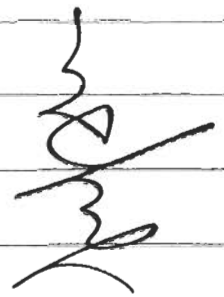
all'importo dovuto in relazione ai titoli autorizzativi rilasciati e pagamento al soggetto attuatore delle fatture, approvate ai sensi del comma cinque che precede, relative ai lavori eseguiti direttamente dal medesimo, previa liquidazione delle stesse da parte della Direzione Grandi Opere e Gestione 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 permesso 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. 12.04.2006, 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, dalle sue N.T.A. nonché dal progetto delle opere portuali e della darsena, 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, sarà comunque autorizzato nei limiti, con le modalità ed in conformità a quanto previsto dal D.lgs. n. 163 del 12.04.2006 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, alle sue N.T.A. e al progetto delle opere portuali e della darsena.

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, dalle N.T.A. 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, dalle N.T.A. e dal progetto di opere portuali e della darsena, i sedimi stradali della viabilità pubblica, quali risultano individuati dalle N.T.A. e relativi progetti di attuazione, nonché le aree demaniali marittime che risulteranno individuate sulla base dell'esito del procedimento di approvazione delle opere portuali e della darsena ex D.P.R.

509/1997, 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 le N.T.A. ed i progetti che le 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 euro 3.706.876,93 (Euro tremilionisettecentoseimilaottocentosettantasei/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 (metri quadrati diecimilasessantatre), sono messe a disposizione gratuitamente dal Comune quanto a mq. 3.442 (metri quadrati tremilaquattrocentoquarantadue) circa per la realizzazione della nuova viabilità, e

quanto a mq 6.621 (metri quadrati seimilaseicentoventuno) 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.

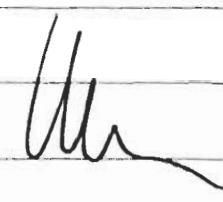
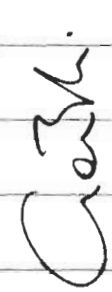
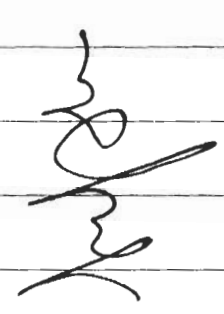
#### **ART. 6 (altri obblighi gravanti sul soggetto attuatore)**

1. A seguito del rilascio del titolo autorizzativo gratuito di cui al precedente art. 3, comma 2, 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% (tre per cento) dell'importo dei lavori. L'importo della penale potrà essere recuperato dalla fidejussione di cui al successivo art. 10.

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 fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, né nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di uno di tali situazioni.

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, alle sue N.T.A. 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.

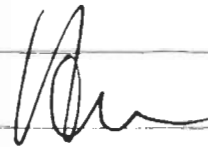
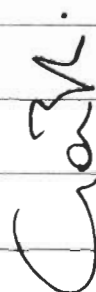
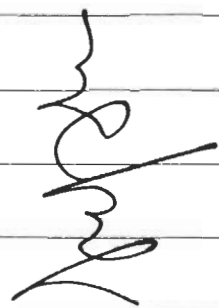
3. Le opere relative a servizi gestiti da Aziende (gas, energia elettrica, telefono, acqua, fognature) saranno soggette a collaudo definitivo da parte dei gestori competenti; i relativi collaudi dovranno essere presentati all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'emissione del collaudo definitivo.

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, dalle sue N.T.A., 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;

b) 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 precedente, sulla quale graveranno gli oneri manutentivi previsti dal presente articolo. La Società così costituita è tenuta ad esibire a semplice richiesta del Comune, 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, e comunque in ottemperanza alle prescrizioni impartite dagli atti conclusivi del procedimento ex D.P.R. 509 e relativa procedura di VIA..

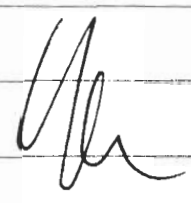
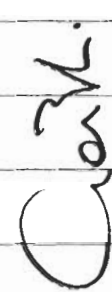
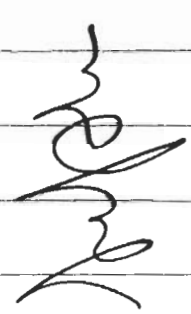
#### **ART. 8 (garanzie fideiussorie)**

1. La Società Borello S.p.A., come sopra rappresentata, 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 al precedente art. 2 c. 4 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.

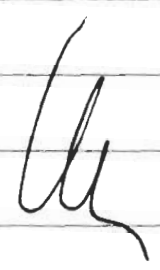
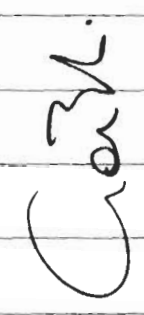
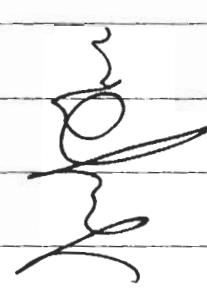
3. Le Parti espressamente concordano che la polizza di cui al punto "c" decorra dal momento del ritiro della relativa concessione demaniale e comunque sia rilasciata entro l'inizio dei lavori.

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 e, per quanto di competenza, dall'Ente Parco, 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 (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.

7. 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% (trenta per cento) 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 fideiussorie 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- Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Il soggetto attuatore si impegna ad inserire e riportare espressamente tutti gli obblighi ed i vincoli nascenti dalla presente convenzione anche negli atti di acquisto (onerato, gratuito, comunque ad ogni titolo) aventi ad oggetto le aree, ad oggi di proprietà di altri soggetti, comprese nel perimetro del piano di recupero più volte citato e nelle relative note di trascrizione.

#### **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.

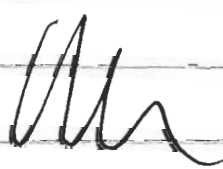
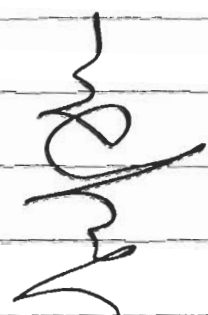
4. Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

5. 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 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 di Pisa, previste dagli articoli che precedono, e sue consequenziali, presenti e future, sono poste a totale carico del soggetto





attuatore.

## ART. 12

Fanno parte della presente convenzione e si intendono allegati alla stessa, ancorchè non materialmente e fisicamente uniti alla medesima, ma depositati in atti d'ufficio, i seguenti documenti:

a) il provvedimento del Direttore Generale n. 822 del 26.09.2007 con l'allegata perizia di stima delle aree di proprietà del Comune di Pisa da cedere onerosamente al soggetto attuatore;

b) la pronuncia di compatibilità delle opere portuali e della darsena nonché del piano di recupero approvata con deliberazione dell'ente Parco n. 78 del 26.07.2007;

c) il verbale del 25.06.2006 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) provvedimento della Provincia di Pisa n.4522 del 19.9.2007 e successiva determinazione del Comune di Pisa n.D16/814 del 21.9.2007;

e) scheda relativa alla distribuzione della S.U.L. tra le proprietà;

f) nota delle'Ente Parco del 26.9.2007;

g) nota della Provincia di Pisa, proprietaria del tratto di viabilità provinciale interessata dal Piano di Recupero, prot.n. 135075/114 del 18 settembre 2007;

h) determinazione n. D-18/809 del 18 settembre 2007 con cui la Direzione Urbanistica del Comune di Pisa ha dichiarato conclusa favorevolmente la Conferenza dei Servizi relativa all'approvazione del progetto definitivo del porto turistico di Marina di Pisa, finalizzata al rilascio delle concessioni demaniali marittime;

i) determinazione n. D-18/824 del 26.9.2007 che ha approvato il testo della presente convenzione.

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.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

E richiesto io Segretario Generale, ho ricevuto il presente atto scritto in parte a mano da persona di mia fiducia ed in parte con mezzi meccanici su trenta 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, come Segretario Generale rogante, come appresso:

Galileo Berti  
Maurizio Baldoni  
Raffaele

**BORELLO SPA****Verbale del Consiglio di Amministrazione****del giorno 25 Settembre 2007**

\*\*\* \* \*\*\*

L'anno duemilasette (2007) il giorno venticinque (25) del mese di settembre in Pisa, Lungarno Gambacorti 55, presso lo studio Barachini – Del Chicca, alle ore 9.30 si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Borello Spa per discutere e deliberare sul seguente

**Ordine del giorno**

1. Sottoscrizione della convenzione urbanistica con il Comune di Pisa, relativa alla realizzazione del Porto di Marina.
2. Affidamento dei lavori di demolizione: approvazione dell'appalto.
3. varie ed eventuali.

Sono presenti alla riunione il Sig. Stefano Bottai, presidente del Consiglio di Amministrazione ed i consiglieri Dott. Enrico Barachini e Prof. Paolo Carrozza, nonché l'intero Collegio Sindacale nelle persone dei Signori Rag. Giovanni Del Chicca, presidente, Dott. Gabriele Guidi e Dott. Simone Tempesti sindaci effettivi.

Svolge le funzioni di segretario il Rag. Del Chicca

Il Presidente constatata la validità della riunione passa allo svolgimento degli argomenti posti all'ordine del giorno.

**Argomento n. 1 –**

Il Presidente illustra i termini della Convenzione che ha comportato un intenso lavoro di preparazione vista la complessità e la peculiarità di tutti gli aspetti che dovevano andare a soluzione.

Al riguardo esprime un ringraziamento al Consigliere P. Carrozza per essersi particolarmente attivato nel coordinare i lavori fino alla stesura definitiva.

Dopo essere entrato nel merito dei vari dettagli, il C.d.A. ritiene compatibile la formulazione definitiva presentata e autorizza il Presidente a procedere alla sottoscrizione della medesima, sottoscrizione che avverrà Venerdì 28 p.v.

Autorizza altresì il Presidente ad apportare le eventuali modifiche che dovessero rendersi necessarie.

La stesura finale della convenzione viene depositata agli atti della Società.

**Argomento n. 2 –**

Il Presidente, in primis, rende edotto il C.d.A. che il primo intervento di attuazione dei lavori per la realizzazione del porto consiste nella demolizione dei fabbricati esistenti e, successivamente, informa che ha incaricato lo Studio Ghezzi ( Getas Petrogeo Srl ) di redigere i documenti necessari all'attuazione dell'intervento di demolizione che avrà inizio il giorno 9 ottobre p.v..

Al riguardo sono stati redatti i progetti, le relazioni descrittive ed attuative, le prescrizioni previste dalla Valutazione di Impatto Ambientale ( VIA ).

La DIA, a firma dell'Arch. Marco Bottai, è stata presentata in data 17 Settembre 2007, pratica n. 3204.

Copia della documentazione è disponibile presso la sede della Società.

Il Presidente informa il C. d. A che la Società, in accordo con lo Studio Ghezzi, ha esperito una gara informale relativamente alla demolizione delle strutture. Sulla base di un capitolato redatto dallo Studio stesso sono state invitate a partecipare le seguenti Ditte .

- 1)- Associazione temporanea d'Impresa LU.NI.ROT SpA, con sede a Livorno, la quale ha offerto la cifra complessiva di € 518.000,00 al netto Iva
- 2)- DESPE Srl , con sede a Bergamo, che ha presentato un'offerta pari a € 558.000,00 al netto IVA
- 3) – BLU BONIFICA Srl , con sede a Grosseto, che ha presentato un'offerta pari a € 360.000,00 al netto IVA
- 4) – CEMES Spa, con sede a Pisa, che ha presentato un'offerta pari a € 430.000,00 al netto IVA
- 5) – Area Srl, con sede a Navacchio (PI) che ha presentato un'offerta pari a € 470.000,00 al netto IVA.

Il C. d. A. dopo aver esaminato le suddette offerte, tenuto conto della relazione dello Studio Grezzi, ha ritenuto di procedere all' affidamento attraverso il criterio della media-mediata che risulta pari a € 487.000,00.

Il C. d. A. ha giudicato l'offerta della BLU BONIFICA Srl , pur economicamente più favorevole, eccessivamente ribassata ed ha pertanto aggiudicato i lavori alla AREA Srl .

Il Presidente ha infine informato il C. d. A. che, relativamente alla demolizione delle aree esterne allo stabilimento, i cui costi non sono stati compresi nel capitolato per ragioni tecniche ( insufficienza dei dati quantitativi ), si



procederà alla estensione del contratto alla Ditta vincente, tramite computo metrico dei volumi e delle superfici oggetto della successiva demolizione.

Gli atti relativi alla procedura di gara sono a disposizione presso la sede della Società.

Il Consiglio di Amministrazione, sentito anche il parere del Collegio Sindacale, a norma di statuto, con particolare riferimento all'art. 14 dello stesso, all'unanimità

**delibera**

a) di autorizzare il Presidente a sottoscrivere la Convenzione e ad apportare le eventuali modifiche che si dovessero rendere necessarie.

b) di procedere all'affidamento dei lavori di demolizione attraverso il criterio della media-mediata e di aggiudicare la gara alla Ditta AREA Srl...

c) di procedere all'estensione del contratto alla stessa Ditta AREA Srl per l'affidamento dei lavori di demolizione delle aree esterne allo stabilimento non comprese nel capitolato

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno chiedendo la parola, il Presidente dichiara chiusa la riunione alle ore 11.00.

Il Segretario

Il Presidente

REPERTORIO N. 54968

Certifico io sottoscritta Dr.ssa Angela NOBILE, Segretario Generale del Comune di Pisa, e come tale autorizzato a rogare gli atti in forma pubblico - amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 4^, lett. c) del Decreto Legislativo n° 267 del 18.08.2000, che La copia fotostatica che precede, composta di n. 4 (numero quattro) facciate, è conforme a quanto leggesi alla pagine numeri 188/2007, 189/2007, 190/2007 e 191/2007 del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della "BORELLO S.P.A." con sede in Pisa, piazza Francesco Carrara n. 10, iscritta al n. 151648 del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Pisa, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Pisa: 00264240102, libro regolarmente bollato e vidimato a norma di Legge.

Il presente estratto si rilascia per uso allegazione ad atto notarile.

Oggi, ventotto settembre duemilasette in Pisa, piazza Facchini 16, negli uffici della Direzione Patrimonio e Contratti del Comune di Pisa.

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. ANGELA NOBILE