

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

**ATTO INTEGRATIVO ex art. 11 L. 241/1990 DELLA
CONVENZIONE INTEGRATIVA PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE
DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DI ONERI CONCESSORI
(PIANO PARTICOLAREGGIATO DI CUI
ALLA SCHEDA NORMA 26.1 - UMI 2, 3, 4a e 4b)**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ***** dell'anno duemiladodici in
Pisa, nella Casa Comunale al vicolo del Moro n. 2,
avanti a me segretario Generale 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

1) Berti Arch. Gabriele, nato a San Giuliano Terme
(PI) il 6.06.1951, elettivamente domiciliato in Pisa
(PI), 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 (PI), via Degli Uffizi n.1
(codice fiscale 00341620508), per il quale agisce e si
impegna in virtù dei poteri allo stesso conferiti
dall'art. 51, 3° comma della 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;

2) il Sig. **Donato Masciandaro** nato a Matera il 16 marzo 1970 (C.F. MSC DNT 70C16 F052H), il quale interviene non in proprio ma in qualità di Presidente pro-tempore della **SVILUPPO NAVICELLI s.p.a.**, con Sede in Pisa (PI), Piazza Carrara n. 10, C.F., P.I. e numero iscrizione nel Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. di Pisa 01737090504, d'ora innanzi anche il "Soggetto attuatore"

3) il sig. **Mirco Panchetti**, nato Pisa il 20 gennaio 1967, C.F. PNCMRC67A20G702T, il quale interviene al presente atto quale presidente del Consiglio di amministrazione e legale rappresentante della **Società PANCHETTI s.p.a.**, con sede in Pisa, via del Chiassatello, Corte Sanac n. 67, C.F., P.I. e numero iscrizione al registro delle imprese di Pisa 0210262050 5, in qualità di acquirente dei terreni della **EMILIO PACINI s.p.a.**,

questi ultimi in qualità di proprietari di tutte le aree comprese nelle UMI 2, 3, 4A, 4B e 5 del Piano Particolareggiato, fatta eccezione per quelle ancora in

proprietà della Conglomerati C.L.D. s.r.l.;

dell'identità personale, qualifiche e capacità a contrarre dei componenti io Segretario Generale sono certo.

Quanto alla legge n. 151/75, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia è stato dichiarato dalle parti.

Tali dichiarazioni sono state rese dagli indicati signori, edotti da me Segretario sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, quali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 (T.U. in materia di documentazione amministrativa).

Le parti mi chiedono di ricevere questo atto al quale

p r e m e t t o n o:

I. che a mezzo di convenzione stipulata il giorno 8 ottobre 2007 il Comune di Pisa e il Soggetto attuatore hanno disciplinato le modalità di attuazione del Piano Attuativo del Parco urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti per la cantieristica da diporto ed attività complementari, con contestuali varianti al Regolamento urbanistico, scheda 26.1, quale risulta a seguito di variante che è stata definitivamente

approvata con deliberazione di G.C. n. 147 del 27.11.2006, con lo scopo di disciplinare, tra l'altro, le cessioni reciproche di aree e le modalità di scomputo degli oneri di urbanizzazione;

II. che in data 4.11.2005 (Direz. 19, Rep. n. 2/05 Fasc. I) è stato sottoscritto l'Accordo, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 265 del 31.10.2005, tra Comune di Pisa, Provincia di Pisa, Camera di Commercio di Pisa, Consorzio "Darsena Pisana", Sviluppo Navicelli s.r.l. (ora s.p.a.), S.A.T. s.p.a., Navicelli di Pisa s.p.a., 46^{ma} Aerobrigata Aerea, Consorzio di Bonifica Ufficio Fiumi e Fossi di Pisa per la realizzazione di infrastrutture connesse allo sviluppo dell'Area cantieristica, e che in forza dell'art. 4 di tale Accordo la Sviluppo Navicelli, in qualità di soggetto attuatore delle U.M.I. 4A e 4B ha versato al Comune di Pisa la somma di Euro 2.000.000 (duemilioni) a titolo di anticipazione degli oneri di urbanizzazione delle opere da realizzare nell'ambito delle U.M.I. che ha proposto di attuare;

III. che la Sviluppo Navicelli ha ceduto gratuitamente al Comune le aree, in sua disponibilità per averle acquistate dai rispettivi proprietari ed eccedenti gli

standard a verde e parcheggi e strade, necessarie alla realizzazione della bonifica idraulica I e II lotto prevista in tale Accordo, per una superficie complessiva di mq. 47.779;

IV. che la società Sviluppo Navicelli ha in corso di ultimazione le opere di urbanizzazione delle U.M.I. 2, 3, 4A e 4B; in particolare, risultano già realizzate le opere, come certificato dagli uffici tecnici, per la sistemazione della UMI 2 con la realizzazione del nuovo canale di scolo per Pisa su aree cedute gratuitamente dalla Sviluppo Navicelli; risultano già realizzate le opere per la sistemazione della UMI 3 con la realizzazione della nuova darsena sul canale dei Navicelli, completa di travel lift; risultano già realizzate parte delle opere di urbanizzazione della UMI 4b (intera viabilità ad uso pubblico, spazi a parcheggio, sottoservizi e impianti a rete, aree a verde) e che la spesa per tali opere assunta dal soggetto attuatore è pari a euro *****

V. che il Comune di Pisa ha deciso, con del.ne del C.C. n. 57 del 20 luglio 2006, come già precedentemente indicato nella citata deliberazione della Giunta Comunale n. 265 del 31.10.2005, e quindi

anteriormente alla stipula della convenzione urbanistica dell'8.10.2007, di cedere il sedime della via della Mezzanina, di proprietà comunale, incluso nelle U.M.I. 4A e 4B alla Sviluppo Navicelli per un controvalore di 50 euro/mq. e dunque per la somma di Euro 765.600,00 (settecentosessantacinquemilaseicento/00), ed ha chiesto pertanto di modificare il testo della citata convenzione urbanistica dell'8.10.2007, nel quale si prevedeva (art. 8) che il Comune di Pisa avrebbe ceduto gratuitamente alla Società Sviluppo Navicelli s.p.a. il sedime della ex via della Mezzanina ricadente nel perimetro delle UMI 2, 3, 4A e 4B per una superficie di circa mq. 15.600;

VI. che la Panchetti s.p.a. ha acquistato, con atto a rogito ***** i terreni della Emilio Pacini s.p.a., originario sottoscrittore della convenzione urbanistica di cui alla premessa I, in parte compresi nella U.M.I. 4B ed in parte costituenti la U.M.I. 5 del Piano;

VII. che l'insediamento nella U.M.I. 4A di grandi strutture di vendita rende necessarie alcune varianti normative e di sistemazione delle urbanizzazioni del Piano, d'ora in poi, nel prosieguo del presente atto,

la "variante";

VIII. che tale variante è stata adottata con deliberazione di Giunta Comunale (o Consiglio Comunale) di Pisa n. ** del ***** e, a seguito di pubblicazione sul BURT n. *** del *****, esaminate le osservazioni pervenute, è stata definitivamente approvata con deliberazione di Giunta (o Consiglio Comunale) n. *** del *****;

IX. che, fermi restando tutti gli obblighi a carico del soggetto attuatore del Piano, Società Sviluppo Navicelli s.p.a., previsti nella convenzione dell'8 ottobre 2007 per le parti non modificate e/o integrate dal presente atto, si rende necessario integrare la detta convenzione urbanistica sia per quanto concerne la posizione del soggetto attuatore, in ragione delle modifiche apportate alle opere di urbanizzazione, così come approvate con il progetto di variante da parte dei competenti uffici comunali, e al regime degli scomputi, e, per quanto concerne le aree incluse nella U.M.I. 5 di proprietà della Panchetti s.p.a., per consentire l'assorbimento della U.M.I. 5 nell'U.M.I. 4A, definendo il relativo regime delle opere di urbanizzazione;

X. che il soggetto attuatore ha presentato ai

competenti uffici comunali i progetti e gli elaborati grafici delle opere di urbanizzazione modificate a seguito della detta variante, approvati per quanto di competenza, dalla Panchetti s.p.a. e dagli uffici comunali competenti;

XI. che i comparenti indicati ai precedenti numeri 2 e 3 sono proprietari delle aree ubicate in Comune di Pisa, località Porta a Mare facenti parte della scheda norma 26.1 del Regolamento urbanistico del Comune di Pisa, ed intervengono al presente atto in quanto proprietari dei seguenti terreni:

a) Sviluppo Navicelli S.p.A.:

Foglio 76, particelle 8, 9, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 42, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 64, 66, 68, 72, 80, 81 per una superficie complessiva di mq. 360.686, o quanti siano, a corpo, e comunque tutti i terreni di proprietà della detta Società nelle UMI 2, 3, 4a, 4b, della scheda 26/1; ed inoltre i terreni di cui al Foglio, 76 particelle 15, 22 e 70 per una superficie complessiva di mq. 13.155, o quanto siano a corpo, già di proprietà della Società GENOVESI Costruzioni S.p.A., ed inoltre i terreni di cui a Foglio 76, particelle 33 e 35 per una superficie

complessiva di mq. 7.745, già di proprietà dei sig.ri Coli Luciano e Coli Lucia;

b) la Società Panchetti s.p.a. per i terreni di cui al Foglio 76, particelle 5 (parte), 7, 62 e 50 (parte) per una superficie complessiva di mq. 16.517, quanti siano a corpo e comunque tutti i terreni di proprietà di tale Società compresi nelle UMI 2, 3, 4a, 4b e 5, della scheda 26/1, già intestati alla curatela fallimentare della Società EMILIO PACINI S.p.a.,

T R A

la Sviluppo Navicelli s.p.a., in seguito denominata anche "soggetto attuatore", la società Panchetti s.p.a. ed il Comune di Pisa, ad integrazione della convenzione di urbanizzazione dell'8 ottobre 2011, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11 della L. 241/1990,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

(premessa)

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

Art. 2

(modifiche alle opere di urbanizzazione e nuove opere)

Le opere di urbanizzazione previste per le U.M.I. 4A e 4B, tenuto conto dei contenuti della variante e dell'assorbimento della ex U.M.I. 5 nella U.M.I. 4A sono rimodulate come da tavole ed elaborati di progetto che già allegate alla "Variante", e presentate dal soggetto attuatore ed approvate dai competenti Uffici comunali, sono allegate al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

Il Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 45, comma 1, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, in legge 22 dicembre 2011, n. 214, affida al soggetto attuatore la realizzazione delle opere in questione. Tali opere costituiscono un ulteriore ed autonomo lotto funzionale rispetto a quelli già previsti all'art. 3 della convenzione dell'8 ottobre 2007.

Art. 3

Rimangono ferme le modalità procedurali previste per la presentazione dei progetti definitivi ed esecutivi e per l'operatività degli scomparti di cui all'art.4 comma 1 e agli artt. da 6 a 17 della convenzione dell'8

ottobre 2011.

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

Art. 5

(conferenza dei servizi)

Ai fini del rilascio dei permessi di costruire o titoli autorizzativi equivalenti il soggetto attuatore potrà richiedere al Comune la convocazione di una Conferenza dei Servizi ai sensi e per gli effetti di cui all'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. 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. 6

(isola ecologica)

Il soggetto attuatore ed il Comune di Pisa convengono

che l'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti prevista in un'area nord-est della U.M.I. 4A sia sostituita con la realizzazione di una "duna verde" a prato, e l'isola ecologica sia realizzata, a cura del soggetto attuatore, in diversa area appositamente individuata dal Comune di Pisa e dal soggetto attuatore.

Art.7

(nuova collocazione della Conglomerati C.L.D. s.r.l.)

Il Comune di Pisa si impegna ad avviare immediatamente le procedure espropriative nei confronti della Conglomerati C.L.D. s.r.l. la cui attività risulta urbanisticamente incompatibile col completamento del Piano e l'urbanizzazione della U.M.I. 4A.

Il Comune si impegna altresì ad adottare tutti gli opportuni provvedimenti per consentire nel più breve tempo, e comunque entro il 31 luglio 2011, il trasferimento della Conglomerati C.L.D. s.r.l. nell'area di Croce al Marmo individuata dalla Sviluppo Navicelli e da essa messa a disposizione per operarvi il detto trasferimento.

Art.8

(spese)

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

Arch. Gabriele Berti

Dott. Donato Masciandaro

Sig. Mirco Panchetti