

Repertorio n.

Raccolta n.

SCHEMA ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE
PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E
SECONDARIA A SCOMPUTO DI ONERI CONCESSORI
SOTTOSCRITTA IN DATA 20.02.2008, REP. 31886

BOZZA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemilaquindici**, il giorno del mese di in Pisa, in una sala del Palazzo Pretorio, Vicolo del Moro n. 2.

Avanti a me Dottor, Notaio in, iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Pisa,
sono presenti i signori:

- 1) Sig. nato a, il c.f. e 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 del COMUNE DI PISA con sede in Pisa (PI), Lungarno Gambacorti n. 1 (c.f. 00341620508), per il quale si impegna e agisce 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 D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e dall'art. 7 del Regolamento Comunale Contratti del Comune di Pisa;
- 2) Donati Massimo, nato a Pisa il 04 maggio 1964 e domiciliato per la carica come appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società: PORTA A MARE S.R.L. con sede in San Giuliano Terme (PI), Via Meucci n. 28, capitale sociale Euro

100.000,00 i.v., con numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese - Ufficio di Pisa e Codice Fiscale 01885210508, giusta i poteri a lui spettanti in esecuzione del verbale del Consiglio di Amministrazione in data 30.01.2012;

3)- *inserire tutti i soggetti che vengono a firmare*

4)

premesse:

- che in relazione alla Scheda-norma 23.1 del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, in data 05 dicembre 2005 con Delibera di Giunta Comunale n. 291 è stato approvato il relativo piano attuativo;

- che il suddetto Piano Attuativo prevede un'area residenziale, di circa mq 24.900,00, di trasformazione urbanistica ed edilizia per scopi prevalentemente residenziali, sulla quale sono previsti mq. 8.069,00 (ottomilasessantatré virgola zero) di superficie utile lorda nonché un'area, di circa mq 36.000,00, destinata ad impianti sportivi privati dotati di attrezzature, sulla quale sono previsti mq. 1.600,00 (milleseicento virgola zero) di superficie utile lorda;

- che successivamente all'approvazione del suddetto Piano Attuativo, tra la GAIA S.r.l. (dante causa della Porta a mare S.r.l.) ed il Comune di Pisa, con atto ai rogiti Mancipoli, del 20.02.2008, rep. 31886, è stata stipulata una Convenzione per la realizzazione di opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria a scapito di oneri concessori, che si allega al presente atto sub "...";

- che la suddetta Convenzione disciplina solo la realizzazione degli interventi edilizi previsti sull'area a prevalente destinazione residenziale con le relative opere di

urbanizzazione;

-che l'allegato "..... alla suddetta convenzione rappresenta un'area destinata ad impianti sportivi di superficie pari a 70.000 mq , incrementando i 36.000,00 mq prescritti dal Piano Attuativo citato in premessa, riducendo gli 80.000,00 mq prescritti dal Piano stesso per l'area destinata a Verde pubblico boscato e non, a 50.000,00 mq ;

- che alla luce del contenuto delle previsioni del Piano Attuativo sopracitato si rende necessario disciplinare anche la realizzazione delle opere edilizie previste sull'area a destinazione verde sportivo privato e delle relative opere di urbanizzazione, nonché la realizzazione delle aree a Verde Pubblico, boscato e non, prescritta dalla scheda norma 23.1 di cui in premessa;

-che in data 30.6.2011, prot 2845, la Soc. Porta a Mare S.r.l ha presentato un progetto per la realizzazione di opere di urbanizzazione presso l'area interessata dal Piano Attuativo in oggetto;

-che l'anzidetto progetto, integrato in più fasi, risulta composto, tra l'altro, da: n. elaborati di progetto, elenco prezzi, computo metrico, relazione idraulica;

-che per l'anzidetto progetto sono stati rilasciati i seguenti pareri:

-Parere Direzione Urbanistica-Mobilità-Programmazione OO.PP. prot. n. 61617 del 07.9.2015;

-Parere Direzione Infrastrutture - Verde e Arredo Urbano - Sport del

....., dal quale si evince un importo scomputabile di opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari a complessivi euro

-Parere Direzione Ambiente – Emas del

-Parere

- che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla base della Superficie Lorda di progetto risultante dal piano attuativo in oggetto, ammontano rispettivamente ad euro (quanto ad oneri di urbanizzazione primaria) e ad euro(quanto ad oneri di urbanizzazione secondaria) ;

-che con Delibera di Giunta n. del è stata approvata, tra l'altro, una nuova suddivisione delle UMI rispetto a quella originariamente prevista dal Piano Attuativo approvato in data 05 dicembre 2005 con Delibera di Giunta Comunale n. 291, di cui sopra, nonché l'individuazione delle opere di urbanizzazione funzionali alle UMI stesse;

-che alla luce di quanto sopra si rende necessario provvedere ad una integrazione della convenzione in premessa citata, in modo da disciplinare la realizzazione:

-delle opere edilizie previste sull'area a destinazione verde sportivo privato;

-delle opere di urbanizzazione afferenti alle singole UMI;

-delle aree a Verde Pubblico, boscato e non;

il tutto evidenziato sull'elaborato grafico allegato al presente atto (all.)

- che i soggetti convenuti, invitati alla sottoscrizione del presente atto nel rispetto

delle prescrizioni contenute all'art. 108 della L.R.T. n. 65/2014, intervengono in qualità di proprietari delle seguenti particelle catastali ricadenti all'interno dell'area di intervento del Piano Attuativo in oggetto:

la Soc. , in qualità di proprietaria delle particelle
catastali

il Sig. in qualità di proprietario della particella
catastale

- *inserire tutti i proprietari che vengono a firmare*

-

- che a seguito di n. 2 specifiche lettere raccomandate A.R. datate e
.....di invito alla sottoscrizione del presente atto, inoltrate ai sensi
dell'art. 108 della L.R.T. n. 65/2014, non risultano presenti i soggetti proprietari delle
seguenti particelle catastali, ricadenti anch'esse all'interno dell'area di intervento del
Piano Attuativo in oggetto:

Foglio, particella/e.....proprietà

Foglio, particella/e.....proprietà

Foglio, particella/e.....proprietà

-che allo scopo di giungere alla completa realizzazione delle previsioni del Piano
Attuativo in oggetto, ivi compresa la realizzazione delle opere di urbanizzazione
funzionali alle singole UMI (come da grafico allegato – all.....), il Comune di Pisa si
riserva di procedere all'esproprio di tutte o parte delle aree di proprietà dei soggetti di
cui al precedente capoverso che hanno ritenuto di non sottoscrivere il presente atto,
che risultano necessarie ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione

stesse;

-che le spese necessarie ai suddetti espropri, ivi compresa l'indennità di esproprio calcolata dal competente ufficio comunale, sono poste a totale carico dei soggetti attuatori delle rispettive UMI;

-che a garanzia dell'assolvimento del suddetto obbligo i soggetti attuatori se necessario, entro trenta giorni dalla richiesta presenteranno apposita polizza fidejussoria bancaria dell'importo di euro, calcolato dall'ufficio comunale competente in funzione del valore delle aree da espropriare di pertinenza delle UMI;

visto l'art. 26, comma 5, della L.R. 14.10.1999 n. 52.

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

tra:

la Soc. ,

il Sig.

- inserire tutti i proprietari che vengono a firmare

nella loro qualità di proprietari delle aree identificate nell'allegata tavola di seguito denominati "soggetti attuatori"

il Comune di Pisa, come sopra rappresentato,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1.

Il presente atto integra, specifica ed in parte rettifica i contenuti della Convenzione di Urbanizzazione 20.02.2008, rep. 31886, stipulata tra il Comune di Pisa ed i proprietari di alcune particelle catastali ricadenti nell'area di intervento prevista dalla scheda norma 23.1 e dal Piano Attuativo di cui in premessa, di seguito denominata "convenzione".

L'art. 1 della convenzione è da intendersi corretto come segue:

-al primo capoverso, dopo le parole "...a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria", aggiungere "scomputo che avverrà nella misura massima risultante dal parere della Direzione Infrastrutture - Verde e Arredo Urbano - Sport del di cui in premessa";

-quanto riportato al quinto rigo, ovvero "UMI 1-2-3" è da intendersi sostituito con "UMI", così come riportate nell'allegato elaborato grafico tav.(All.);

-quanto riportato al secondo capoverso (che inizia con "Le opere di urbanizzazione....) sino al termine dell'art. 1 è sostituito da quanto segue: "Le suddette opere di urbanizzazione saranno realizzate dal soggetto attuatore previo rilascio del relativo Permesso di Costruire a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 188 della L.R.T. 65/2014.

Dette opere dovranno essere ultimate entro e non oltre il 04.12.2018."

ARTICOLO 2.

All'art. 2 della convenzione, primo capoverso, le parole "... nella planimetria allegata

al Piano Attuativo” sono da intendersi sostituite dalle seguenti: “ ...nell'allegato elaborato grafico tav. (All.), entro il termine perentorio di tre mesi dalla data di rilascio del certificato di collaudo, così come previsto al successivo art. 9”.

ARTICOLO 3.

All'art. 3 della convenzione, primo capoverso, dopo le parole “...elaborati di progetto...” aggiungere “allegati al Permesso di costruire di cui al precedente art. 1”.

ARTICOLO 4.

All' art. 4 della convenzione, primo capoverso, dopo le parole “...scomputi ammessi...” aggiungere “ ...così come risultanti dal Parere Direzione Infrastrutture - Verde e Arredo Urbano - Sport del di cui in premessa”.

ARTICOLO 5.

All'art. 5 della convenzione, terzo capoverso, dove alle parole “..fidejussione di cui all'art. 10..” sono aggiunte le seguenti nonchè: “....fidejussione n.deldi importo pari a..... rilasciata da a garanzia della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al progetto di urbanizzazione presentato in data 30.6.2011, prot 2845;

ARTICOLO 6.

L'art. 6 della convenzione, dopo le parole “...progetto di urbanizzazione...”, è da intendersi integrato dalle parole “....presentato in data 30.6.2011, prot 2845”.

ARTICOLO 7.

All'art. 7 della convenzione le parole "...conformità al progetto definitivo di cui all'art. 1.." sono da intendersi sostituite dalle parole " conformità al progetto di urbanizzazione presentato in data 30.6.2011, prot 2845".

ARTICOLO 8.

All'art. 8 della convenzione le parole "..... progetto definitivo di cui al precedente art.1.." sono da intendersi sostituite dalle parole " ... al progetto di urbanizzazione presentato in data 30.6.2011, prot 2845".

ARTICOLO 9

All'art. 9 della convenzione :

-al settimo capoverso le parole "... così come individuate dal Piano Attuativo....." sono da intendersi sostituite dalle seguenti: " ...così come individuate nell'allegato elaborato grafico tav. (All.)....."

-l'ultimo capoverso è sostituito dal seguente: "L'attestazione dell'abitabilità relativa agli edifici da costruirsi nell'ambito del Piano Attuativo in oggetto resta subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione funzionali alla relativa UMI, nonché al collaudo funzionale delle stesse da parte dell' ufficio comunale competente."

ARTICOLO 10.

L'art. 10 della convenzione, primo capoverso:

-dopo le parole " ...Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. .." , è aggiunto nonchè da "... fidejussione n.deldi importo pari a..... rilasciata dall'Istituto a garanzia della completa

realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al progetto di urbanizzazione

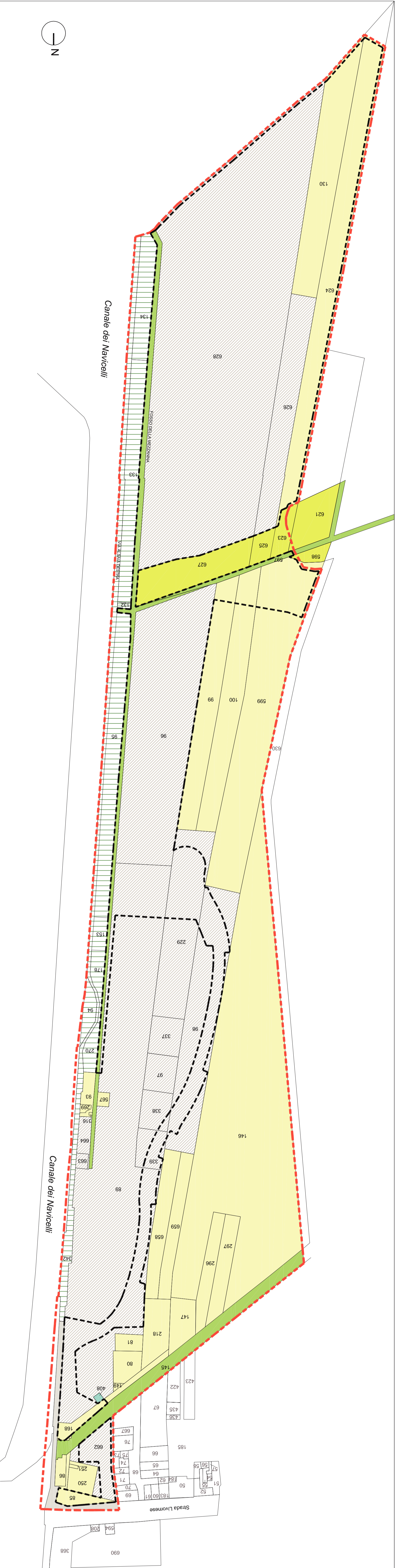
presentato in data 30.6.2011, prot 2845 “;

ARTICOLO 11

Tutte le spese del presente atto nonché quelle necessarie per la stipula degli atti di cessione delle aree di cui all'art. 2, comprese le spese di registrazione e quant'altro, sono poste a totale carico dei soggetti attuatori.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Io Notaio, richiesto, ho ricevuto il presente atto che io stesso ho letto ai comparenti, i quali da me interpellati, lo approvano e con me lo sottoscrivono, essendo le ore Scritto parte a macchina da persona di mia fiducia ed in piccola parte di mia mano, occupa pagine e fino qui della di fogli.



PROPRIETA' PRIVATE

ELENCO PROPRIETARI E PARTICELLE
FOGLIO N. 43

PORTA A MARE SRL:
part. 89, 339, 338, 97, 337, 229, 98, 96,
626, 628, 662 sub. 7-9; 663, 664

ALTRE PROPRIETA':

Proprietà	Particella
Masiero Antonio	85, 168
Fiorzato Giampa. Fiorzato Maria Lucia	86
Masero Antonio, Viali Giuseppe	250
Cocconelli Marina	
Colombini Sara	
Masero Alfred, Viali Giuseppe	251
Colombini Sara	
Cocconelli Marina	
Colombini Sara	
Colombini Sara	
Masero Antonio, Viali Giuseppe	662
Colombini Sara	
PORTA A MARE SRL	
Colombini Sara	
Baldoni Anna, Masero Gian (quadro pr.)	149

PROPRIETA' PUBBLICHE

ELENCO PROPRIETA' ENTI, SOCIETA',
STATO E PARTICELLE

ENTE URBANO:
part. 408

SPA AUTOSTRADA LIGURE TOSCANA:
part. 598, 627, 628, 623, 621

COMUNE DI PISA:
part. 597 e 145

DEMANIO:
Proprietà demaniale in gestione da Navicelli spa:
part. 270, 178, 94, 153, 95, 132, 133, 134, 342.

STRADA PUBBLICA

LEGENDA

- LIMITE AREA PIANO ATTUATIVO
- LIMITE AREE DA CEDERE ALLA A.C. A PIANO COMPLETATO

COMUNE DI PISA
VARIANTE ai sensi dell'Art.112 L.R. 65/2014
PIANO ATTUATIVO SCHEDA NORMA N. 23.1
Porta a Mare, via di Viaccia - Pisa

COMMITTENTE
PORTA A MARE s.r.l.
Via Medicea, 28, 56017, San Giuliano Terme, Pisa

PROGETTISTA
LEONARDO
Studio di Architettura Leonardo S.p.A.
Via San Martino 1, 56125 PISA
Tel. +39 050 515914/2/3
Fax +39 050 515914/2/3
E-mail: leonardostudio@leonardostudio.com

Allegato N.1
all'ATTO INTEGRATIVO DI CONVENZIONE
di cui al PIANO ATTUATIVO approvato in data
5.12.2005 con Delib. di C.C. n.291

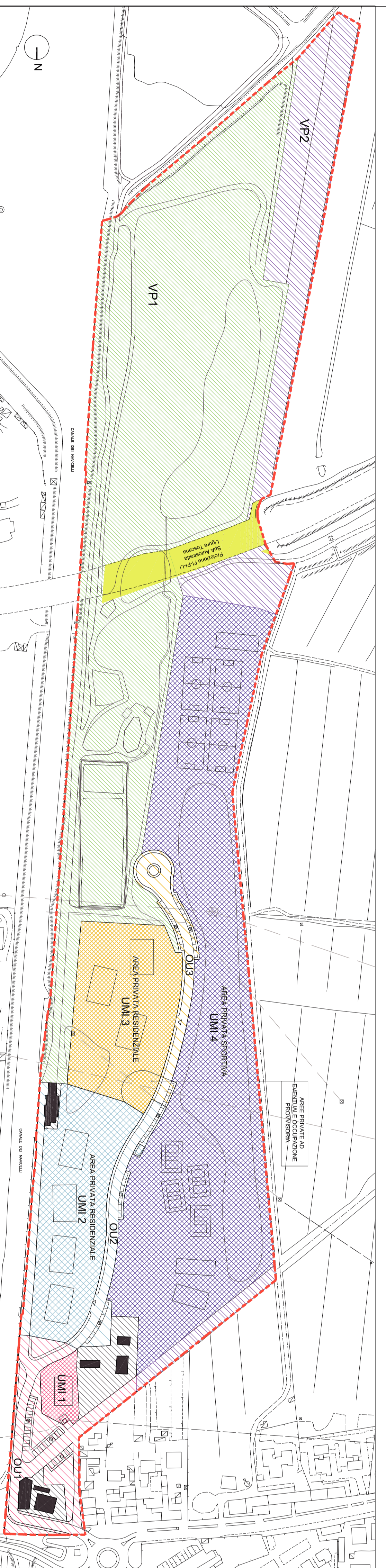
PIANO PARCELLARE

Rev.	Data	Modificazione	Redatto	Verificato	Approvato	Trovato
00	Febbraio 2016	Prima Emissione	Nasso o Di Nasso	Bernardeschi	Re	Re

Questo documento e' di nostra proprietá esclusiva. E' proibita l'iproduzione senza permesso o la ristampa o l'uso senza la nostra autorizzazione.

Particella: 240/14
Foglio: -
Scala: 1:2000
Trovato: Allegato N.1

AREE PUBBLICHE/ PRIVATE CON INDIVIDUAZIONE DELLE U.M.I.



Nota: la posizione e il numero degli edifici di progetto sono puramente indicativi

LEGENDA

- LIMITE COMPARTO
- PROPRIETA SPA AUTOSTRADA LIGURE TOSCANA

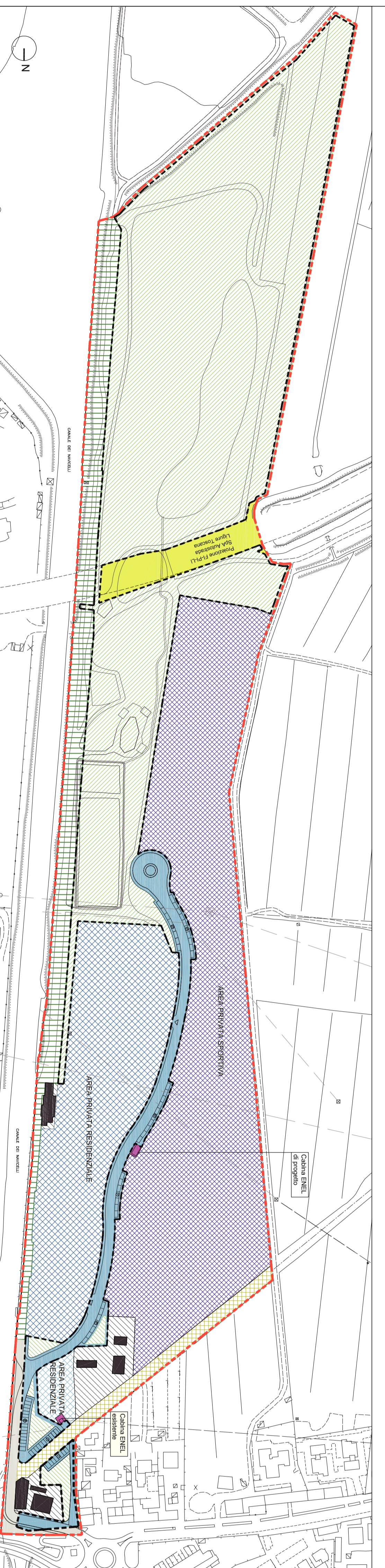
AREE PRIVATE - SUDDIVISIONE IN U.M.I.

UMI 1	Sf. 1.170 mq
UMI 2	Sf. 9.800 mq
UMI 3	Sf. 10.000 mq
UMI 4	Sf. 39.930 mq
TOTALE	Sf. 64.402 mq

INDIVIDUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI

OU1	OPERE FUNZIONALI ALLE UMI 1-2-3-4	Sup. 6.000 mq
OU2	OPERE FUNZIONALI ALLE UMI 1-2-3-4	Sup. 3.800 mq
OU3	OPERE FUNZIONALI ALLA UMI 3-4	Sup. 2.720 mq
VP1	OPERE FUNZIONALI ALLA UMI 1-2-3-4	Sup. 63.998 mq
VP2	OPERE FUNZIONALI ALLA UMI 4	Sup. 16.170 mq
TOTALE Sup.	(78.713 mq + 13.885 mq) = 92.598 mq	

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PRIVATE, PUBBLICHE E DI CESSIONE AL COMUNE DI PISA



LEGENDA

- LIMITE COMPARTO

AREE PRIVATE

AREA PRIVATA RESIDENZIALE	Sf. 20.990 mq
PROPRIETA ENEL	Sf. 80 mq
AREA EDIFICI ESISTENTI	Sf. 3.502 mq
AREA PRIVATA SPORTIVA	Sf. 39.930 mq
TOTALE Sf. 64.402 mq	

AREE DI CESSIONE AL COMUNE DI PISA

LIMITE AREE DA CEDERE AL C. A.C.	Sup. 7.272 mq
PARCHEGI, STRADE, MARCIAPIEDI E PERCORSI CICLOPEDONALI	Sup. 68.431 mq
VERDE PUBBLICO	Sup. 88.431 mq
TOTALE Sup. 78.713 mq	

ALTRE PROPRIETA PUBBLICHE

PROPRIETA SPA AUTOSTRADA LIGURE TOSCANA	Sup. 3.010 mq
COMUNE DI PISA	Sup. 2.410 mq
STRADA PUBBLICA	Sup. 1.555 mq
PROPRIETA DEMANIALE IN GESTIONE A N.V. DELL' SPA	Sup. 9.920 mq
TOTALE Sup. 92.598 mq	

RIEPILOGO SUPERFICI

AREE PRIVATE (49%SI)	64.402 mq +
AREE PUBBLICHE (65%SI)	78.713 mq =
SUPERFICIE TERRITORIALE (SI)	143.115 mq +
(escluse aree demaniali)	
STRADA COMUNE DI PISA	2.410 mq +
STRADA PUBBLICA	1.555 mq +
AREE DEMANIALI	9.920 mq =
SUPERFICIE COMPARTO	157.000 mq

RIPARTIZIONE AREE PRIVATE
 AREA RESIDENZIALE : mq 64.402 x 39% * = 24.472 mq
 AREA SPORTIVA : mq 64.402 x 62% ** = 39.930 mq

* percentuale di superficie fondiaria residenziale derivante da piano attuativo
 ** percentuale di superficie fondiaria area sportiva derivante da piano attuativo

COMUNE DI PISA

VARIANTE ai sensi dell'Art.112 L.R. 65/2014
PIANO ATTUATIVO SCHEDA NORMA N. 23.1
 Porta a Mare, via di Viaccia - Pisa

PROGETTISTA
LEONARDO
 Via S. Maria Maddalena, 11
 50139 Pisa (PI) - Tel. 050 510100
 Email: leonardo@leonardopisa.com

Allegato N.2
 all'ATTO INTEGRATIVO DI CONVENZIONE
 di cui al PIANO ATTUATIVO approvato in data
 5.12.2005 con Delib. di C.C. n.291

QUADRO DEFINITIVO
 DELLE PROPRIETA PUBBLICHE/ PRIVATE
 A PIANO COMPLETATO

Rev	Descr	Modificazioni	Revisione	Verificato	Approvato	Autore
00	Redatto 2010	Primo Emendamento	N.101 (23.10.2010)	Giornata	Rn	Rn

Questo documento è di natura puramente esecutiva. E' vietata la riproduzione anche parziale se non a fini di studio e ricerca.