



## COMUNE DI PISA

Direzione Avvocatura

Via della scuola n. 12

56127 Pisa

Tel: 050 9711276

Fax: 050 8669127

e-mail: [avvocatura@comune.pisa.it](mailto:avvocatura@comune.pisa.it)

Pec. [comune.pisa.it@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa.it@postacert.toscana.it)

Prot. n. 79694

PARERE

Pisa 17/10/2016

**OGGETTO:** Parere n. 16/2016. Lottizzazione Le Torri. Proposta di modifica delle condizioni della convenzione Rep. 30454/6 del 20/1/1977.

Su richiesta del Dirigente del Patrimonio, recante la data dell'11.10.2016, si esamina l'accordo proposto, volto a dare assetto definitivo ai rapporti, tuttora pendenti tra l'amministrazione ed il lottizzante, sig. Franco Mecocci, scaturiti dalla convenzione urbanistica relativa ad un'area sita in San Biagio, Via delle Torri.

1. La convenzione (Rep. 30454/6) risale al 20/1/1977.

Il suo contenuto è quello, tipico, delle convenzioni urbanistiche: il lottizzante si è impegnato, prima di costruire le opere private, a realizzare le opere pubbliche (strade, parcheggi, verde) ed a cederle, in parte gratuitamente, in parte onerosamente, al Comune.

Ed in effetti, tutte le strade realizzate dal soggetto attuatore, con i relativi servizi, nonché le aree destinate a parcheggio pubblico, avrebbero dovuto essere cedute gratuitamente al Comune.

L'area a verde pubblico, invece, di complessivi mq 7.000, avrebbe dovuto essere ceduta, quanto a mq 5.414, a titolo gratuito, quanto a mq. 1.586, a prezzo di esproprio.

Le opere vennero realizzate, ma mai consegnate al Comune.

Esse sono attualmente di uso pubblico, ma ancora di proprietà del soggetto attuatore, il quale ha sempre, sinora, pagato i tributi relativi. Inoltre, il proprietario ha dovuto provvedere anche alla manutenzione del verde, e ciò anche su intimazione del Comune.

Nel frattempo, con l'approvazione del Regolamento Urbanistico 2001, una porzione dell'area a verde oggetto di impegno di cessione al Comune, della superficie di circa mq.1.200, ha assunto una diversa destinazione urbanistica, ossia "Servizi Privati – Distributore di carburanti".

2. I rapporti convenzionali risalgono ad un tempo assai remoto. Pertanto, i relativi diritti ed obblighi non potrebbero dirsi attualmente vigenti. Peraltro, l'uso pubblico dell'area e gli obblighi manutentori ancora gravanti sul proprietario potrebbero rendere il proprietario interessato all'acquisto di almeno alcune aree da parte dell'amministrazione comunale.

In ogni caso, il tempo trascorso rende assolutamente consigliabile per entrambe le parti, e comunque certamente per l'amministrazione, regolare i rapporti con nuova convenzione, nel senso proposto dal soggetto attuatore.

Infatti, quasi tutte le aree che avrebbero dovuto essere cedute gratuitamente al Comune, nel nuovo assetto convenzionale, sulla base della bozza di accordo, vengono effettivamente trasferite all'Amministrazione.

Quanto al verde pubblico, mq.4.755 vengono effettivamente ceduti al Comune a titolo gratuito; viene ceduta al Comune, a titolo gratuito, un'area ulteriore rispetto a quella prevista in convenzione, in parte già occupata dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione del tratto di viabilità costituente anche parte della grande rotatoria di raccordo della via Cisanello con la via San Pio da Pietralcina e la via A. Manghi.

Quanto alla quota (1586 mq) che il Comune avrebbe dovuto pagare a prezzo di esproprio, e che quindi, ad oggi, dovrebbe essere pagata a valore di mercato, il privato ha individuato, nel verde la cui cessione era originariamente prevista, una porzione di estensione corrispondente, attualmente destinata in parte a Zona D, e chiede di non cederla all'amministrazione, ma di mantenerla in proprietà.

Il Sig. Mecocci, inoltre, chiede di mantenere in proprietà anche una ulteriore porzione di area destinata a verde attrezzato (mq.334), e per essa propone la corresponsione della somma di 20.000 euro, che è ritenuta congrua dall'ufficio competente alla stima.

Fatto importante, la rinuncia del Comune all'acquisizione di tale porzione di verde non incide sul rispetto della dotazione minima di superfici di standard prevista per l'UTOE n. 7 (si veda il parere prot. n. 68880 del 9/09/2016 della Direzione Urbanistica e Mobilità, citato nella relazione di accompagnamento alla delibera).

Inoltre, è agli atti che le opere di urbanizzazione previste nel progetto convenzionato sono state realizzate e che le stesse si trovano in un discreto stato di manutenzione (parere prot. n.57802 del 19/07/2016 della DD-15 Infrastrutture-Verde e Arredo Urbano- Sport).

3. La transazione risulta quindi conveniente per l'amministrazione. Infatti, con l'assetto convenzionale proposto vengono meno tutte le ragioni di contrasto e/o di conflitto che potrebbero permanere tra le parti, e ciò attraverso la sistemazione concordata di una situazione, altrimenti di difficile dipanamento e soluzione.

Pertanto, si dà parere favorevole all'accordo come proposto.

Cordiali saluti

La Dirigente  
avv. Susanna Caponi