



COMUNE DI PISA
DIREZIONE PATRIMONIO-SPORT
PREVENZIONE-DATORE DI LAVORO
P.O. Stime, Espropri e Demanio Marittimo
U.O. Espropri

~

Palazzo Pretorio - Via del Moro, 2

Tel: 050 910251 / 050 910585
050 910259

e-mail: espropri@comune.pisa.it
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, li 17 ottobre 2016

Oggetto: Lottizzazione "Le Torri", località San Biagio, via delle Torri. Definizione rapporti patrimoniali di cui alla convenzione rep.n. 30454/6 del 20/01/77 ai rogiti del Segretario Generale reggente dr. Renato DE FELICE.

RELAZIONE TECNICA

Con convenzione ai rogiti Segretario Generale reggente del Comune di Pisa dr. Renato DE FELICE rep. n.30454/6 del 20/01/77 vennero disciplinati i rapporti tra il sig. MECOCCI Franco e l'Amministrazione Comunale, relativi al piano di lottizzazione per la costruzione di edifici residenziali su un terreno ubicato in Pisa località San Biagio, via delle Torri, della superficie complessiva di mq.30.190.

L'art. 11 di detta convenzione prevede che tutte le strade realizzate dal soggetto attuatore con i relativi servizi, nonché le aree destinate a parcheggio pubblico devono essere cedute gratuitamente al Comune di Pisa, appena lo stesso ne faccia richiesta e dopo l'accertamento della loro perfetta e regolare esecuzione.

L'art.13 della suddetta convenzione prevede l'impegno a carico del lottizzante di cedere al Comune di Pisa le aree destinate a verde pubblico per complessivi mq.7.000, di cui mq.5.414 a titolo gratuito e mq.1.586 dietro il corrispettivo determinato con i criteri previsti dall'art.16 della legge 865/71 (oggi prezzo di mercato).

Ad oggi gli obblighi derivanti dalla suddetta convenzione di lottizzazione non risultano perfezionati.

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".

Con nota 6.04.2016 l'avv. Francesco Usai, su incarico del sig. Mecocci Franco, ha presentato una proposta transattiva per la definizione patrimoniale dei rapporti nascenti dalla suddetta convenzione, sostenendo peraltro che il diritto del Comune di Pisa di vedersi trasferire le aree a titolo gratuito è ritenuto prescritto.

Pertanto, in un'ottica puramente conciliativa e rispettosa dell'interesse pubblico, il sig. Mecocci ha proposto, al fine di definire l'annosa questione, quanto segue:

- il trasferimento al Comune di Pisa, a titolo gratuito, di tutte le aree di sua proprietà adibite a strada pubblica ed a parcheggio pubblico, ricomprese all'interno del complesso edilizio "Le Torri";
- il trasferimento al Comune di Pisa, a titolo gratuito, dell'area di circa mq.5.000, 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 ed in parte destinata a "Verde Attrezzato";
- il mantenimento in proprietà esclusiva della porzione di terreno attualmente identificata al Catasto Terreni del comune censuario di Pisa nel foglio di mappa 34 dalle particelle 815, 1260 e 1261, della superficie catastale complessiva di mq.1.920, avente oggi destinazione urbanistica in parte a "Zona D" ed in parte a verde, con la conseguente rinuncia al corrispettivo previsto dalla convenzione (relativo alla superficie di mq.1.586) ed il riconoscimento al Comune di Pisa della somma omnicomprensiva di € 14.000,00 successivamente modificata in € 20.000,00 (euro ventimila) con nota 22/06/2016 per la restante porzione di mq.334.

Ai fini di una complessiva valutazione della proposta transattiva formulata, si sono acquisiti i seguenti pareri degli Uffici preposti:

- parere prot. n.57802 del 19/07/2016 della DD-15 Infrastrutture-Verde e Arredo Urbano- Sport, con il quale viene dato atto, in conclusione, 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 della Direzione Urbanistica e Mobilità prot. n. 68880 del 9/09/2016, da cui si evince che la prospettata rinuncia da parte del Comune all'acquisizione della superficie destinata a verde attrezzato non risulta determinante di per sé per il rispetto della dotazione minima di superfici standard stabilita dal Piano Strutturale per la UTOE n.7;
- parere favorevole dell'Avvocatura Civica alla transazione proposta, prot. n. 79694 del 17/10/2016.

Infine, a parere dell'Ufficio scrivente, la proposta risulta favorevole per l'Amministrazione Comunale, sia nell'ottica di definire senza oneri economici i rapporti nascenti dalla citata convenzione che in quella di definire una annosa vicenda che porterebbe ad un sicuro contenzioso dall'esito incerto. Il Comune non dovrà indennizzare infatti a valore di mercato l'area di mq.1.586 prevista dall'originaria convenzione e percepirà un corrispettivo pari ad € 20.000,00 per la rinuncia all'acquisizione della ulteriore superficie di mq.334 che, in relazione alla destinazione ed ubicazione dell'area, è da ritenersi senz'altro congruo.

L'operazione consente anche l'acquisizione a titolo gratuito di una porzione della viabilità principale di Cisanello tutt'ora di proprietà del sig. Franco Mecocci.

Il Funzionario
Gabriele Ricoveri