

ELABORATO **ADOTTATO**
CON DELIBERAZIONE

Giunta Comunale

Consiglio Comunale

n° 109 ..del.. 16 SET. 2008



ALLEGATO 3



COMUNE DI PISA

**VARIANTE DI ADEGUAMENTO ED INTEGRAZIONE DEL PROGETTO DI
LOTTIZZAZIONE AREA PRODUTTIVA E AMBITO PQ3 LOCALITA'
MONTACCHIELLO - PISA**

Proprietà:

Soc. Immobiliare Nuova Liscate S.p.A.

IMM.RE NUOVA LISCATE
L'Amministratore Unico
[Handwritten signature]

Oggetto: **SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA**

Giugno 2008

All. n° **03**

BOZZA

ATTO AGGIUNTIVO ALLE CONVENZIONI COMUNE DI PISA / NUOVA LISCATE S.p.A. DEL 12/06/1996 E DEL 05/09/2006 PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO DI ONERI CONCESSORI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila..... (200..), e questo dì (.....) del mese di in Pisa, Piazza Facchini presso l'ufficio Comunale Contratti, avanti a me Avv. Pietro Pescatore Segretario Generale facente funzioni del Comune di Pisa e, come tale, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblico-amministrativa ai sensi dell'art. 97 comma 4 lett. c) del D.Lgs 18 Agosto 2000 n.267, sono comparsi e si sono personalmente costituiti:

- Arch. Gabriele Berti nato a San Giuliano Terme il 6 giugno 1951, che interviene a questo atto non in proprio, ma nella sua esclusiva qualità di Dirigente della Direzione Urbanistica del Comune di Pisa (Partita Iva 00341620508), ivi domiciliato per la carica, per il quale agisce e si impegna ai sensi dell'art. 107, 3 comma del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 e dell'art. 7 del Regolamento dei contratti ed in ordine a giacente in atti di ufficio.

-, nato a il domiciliato per la carica ove appresso il quale interviene al presente atto non in proprio ma in rappresentanza della Società Immobiliare Nuova Liscate S.p.A. con sede in Pisa fraz. Montacchiello Via Umberto Forti n.18 C.F. 09208890153 nella sua qualità di Amministratore Delegato della suddetta Società avente poteri per questo atto come il medesimo dichiara.

I comparenti della cui identità personale io Segretario Generale F.F., sono certo, rinunziando concordemente tra loro e con il mio consenso all'assistenza di testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che con delibera del Commissario Straordinario del Comune di Pisa n. 56 del 20/10/1994 è stato adottato il Piano di Lottizzazione dell'Area Produttiva di Montacchiello;

- che con delibera del Consiglio Comunale n° 84 del 21/07/1995 è stato approvato il predetto Piano di Lottizzazione;
- che con delibera del Consiglio Comunale n° 29 del 29/03/1996 è stata autorizzata la parziale modifica della Convenzione attuativa della Lottizzazione;
- che in data 12/06/1996 è stata stipulata, tra il Comune di Pisa e la Soc. Nuova Liscate S.p.A., la Convenzione attuativa della lottizzazione ai rogiti del Notaio Siciliani di Pisa;
- che, con note del 27/04/1999, prot. 482/99, del 04/06/1999, prot. 7564/99, del 04/06/1999, prot. 7565/99, la Soc. Nuova Liscate S.p.A. ha richiesto chiarimenti e modifiche alla convenzione attuativa;
- che con delibera della G.C. n. 272 del 21/03/2000, esecutiva dal 09/04/2000, il Comune di Pisa ha approvato le modifiche e le integrazioni da apportare alla convenzione attuativa del 12/06/1996 ed alla convenzione integrativa del 31/10/1997;
- che in data 20/06/2000 è stata stipulata, tra il Comune di Pisa e la Soc. Immobiliare Nuova Liscate S.p.A., una convenzione integrativa a quella stipulata, sempre tra il Comune di Pisa e la Soc. Immobiliare Nuova Liscate S.p.A., in data 31/10/1997 e registrata a Pisa il 13/11/1997 al n.2632 e trascritta in Pisa in data 13/11/1997 al n. 100008, concernente la modifica della Lottizzazione di Montacchiello con l'introduzione di nuovi terreni, registrata a Pisa in data 10/07/2000 al n.2434;
- che con delibera del Consiglio Comunale di Pisa n.9 del 19/02/2004 è stata approvata la variante al Piano Particolareggiato relativa all'area produttiva di Montacchiello;
- che con nota del 30/10/2003 prot. Urb. 328 il Comune di Pisa -Servizio di Pianificazione del Territorio-, ha avviato il procedimento relativo alla formazione di Piano Particolareggiato sull'area specialistica (PQ3) in località di Montacchiello;
- che con delibera della Giunta Comunale n.221 del 01/08/2005, il Comune di Pisa ha approvato definitivamente il Piano Particolareggiato che disciplina l'area specialistica PQ3, con contestuale integrazione urbanistica nella restante zona di Montacchiello, ed il relativo schema di convenzione integrativa;
- che in data 05/09/2006 è stata stipulato, tra il Comune di Pisa e la Soc. Nuova Liscate S.p.A., *“Atto aggiuntivo alla convenzione Comune di Pisa / Nuova Liscate S.p.A. del 12/06/1996 opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di oneri*

concessori” ai rogiti Avv. Pietro Pescatore, Segretario Comunale Facente Funzioni del Comune di Pisa (Rep. 54795, Fasc. 83);

- che la convenzione sopra richiamata sancisce l’integrazione urbanistica della totalità delle aree di Montacchiello;
- che la Società Immobiliare Nuova Liscate S.p.A. ha acquisito la proprietà delle aree del secondo lotto funzionale di Montacchiello con atto ai rogiti Notaio Paolo Siciliani di Pisa in data 18 dicembre 2006 , Rep. 614272, Racc. 26828 registrato a
- che le aree in questione sono quelle del secondo lotto funzionale del Piano di Lottizzazione dell’Area Produttiva di Montacchiello approvato con la citata delibera del Consiglio Comunale n° 84 del 21/07/1995;
- che per tali aree, pur facenti parte del Piano di Lottizzazione, non è mai stata stipulata specifica convenzione; la convenzione del 12/06/1996 e quelle integrative del 31/10/1997 e del 20/06/2000 sono relative al primo lotto funzionale di Montacchiello;
- che in data , Prot. la Società Immobiliare Nuova Liscate S.p.A. ha presentato "Variante di adeguamento ed integrazione del progetto di Lottizzazione Area Produttiva e Ambito PQ3 Località Montacchiello – Pisa”, relativa sia alle aree del secondo lotto funzionale che ad altre facenti parte dell’ambito PQ3;
- che tale proposta è stata approvata con unitamente allo schema di “atto aggiuntivo alla convenzione”;

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

TRA

la Società Immobiliare Nuova Liscate S.p.A., proprietaria dell’area individuata al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio 103, mappali 254, 255, 307, 308, 309, 310, 396 e 398, relativa al Comparto MONTACCHIELLO 2, nonché dall’area individuata al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio 103, mappali 109, 164, 165, 166, 212, 213, 240, 241 e 242, relativa al Comparto MONTACCHIELLO 3, di seguito denominato “soggetto attuatore”, ed il Comune di Pisa, come sopra rappresentato,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2

Le aree distinte nel N.C.T. di Pisa al foglio 103, dai mappali 254, 255, 307, 308, 309, 310, 396 e 398, relative al Comparto MONTACCHIELLO 2, nonché dall'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Pisa nel foglio 103, mappali 109, 164, 165, 166, 212, 213, 240, 241 e 242, relativa al Comparto MONTACCHIELLO 3, di proprietà della Società Immobiliare Nuova Liscate S.p.A., fanno parte per la loro interezza del Piano Particolareggiato di Montacchiello.

Art. 3

Le aree richiamate all'art. 2, costituenti il Comparto MONTACCHIELLO 3, sono disciplinate dalle specifiche N.T.A. e elaborati grafici approvati con la presente variante; per quanto riguarda le destinazioni ammesse valgono quelle della aree classificate come PQ2 dal Regolamento Urbanistico così come precisato all'art. 1.6.1. e dall'art. 1.2.2.9 del citato Regolamento; le aree relative al Comparto MONTACCHIELLO 2 sono disciplinate dalle specifiche N.T.A. approvate con la presente variante. Per quanto non precisato valgono le norme generali dello strumento urbanistico vigente alla data odierna.

Art. 4

Il soggetto attuatore provvederà a realizzare le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'allacciamento delle aree del secondo lotto funzionale (Comparto MONTACCHIELLO 3) alle reti dei sottoservizi già realizzate prevedendo, se necessario, l'estensione e l'adeguamento degli impianti, alla realizzazione del prolungamento di via Umberto Forti e relativi parcheggi pubblici, alla realizzazione degli ulteriori parcheggi pubblici sul fronte sud di via Forlezza Camillo. Il soggetto attuatore provvederà inoltre a realizzare gli spazi a verde pubblico e il percorso pedonale previsti negli elaborati grafici;

Art. 5

Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Il costo delle opere verrà determinato con riferimento ai prezzi unitari concordati fra Comune di Pisa e la Soc. Immobiliare Nuova Liscate S.p.A. per la

realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione 12 giugno 1996 e convenzione 5 settembre 2006; tali prezzi verranno aggiornati in funzione del rapporto fra prezzi di voci analoghe desunti dai Bollettini degli Ingegneri della Toscana in vigore all'atto dell'approvazione dei progetti delle opere di urbanizzazione.

Art. 6

L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ammessi allo scomputo per gli interventi sulle aree e fabbricati di Montacchiello, compresi nel primo e secondo lotto funzionale e nel subcomparto "A", di cui alla convenzione 12 giugno 1996 e successive integrazioni, alla convenzione 5 settembre 2006 e alla presente convenzione, è dato dalla somma fra le eventuali cifre residue dagli scomputi di cui alle convenzioni urbanistiche 12 giugno 1996, 31 ottobre 1997 e 5 settembre 2006 e i costi delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4;

pertanto si ha:

ONERI DA SCOMPUTARE	ONERI RESIDUI DAL 1° LOTTO FUNZIONALE E DAL SUBCOMPARTO "A" (€)	ONERI RELATIVI ALLA PRESENTE CONVENZIONE (€)	TOTALE AMMESSI ALLO SCOMPUTO (€)
PRIMARIA	2.068.026,49
SECONDARIA	591.191,25

Art. 7

L'art. 9 dell'ATTO AGGIUNTIVO ALLA CONVENZIONE COMUNE DI PISA/NUOVA LISCATE S.p.A. del 12/09/1996 Rep. 54795 Fasc. 83 viene così modificato: *“Il soggetto attuatore provvederà a realizzare il parcheggio e verde pubblico sull'area in fregio alla via del Fagiano.*

I costi di realizzazione di tali opere non vengono considerati ai fini dello scomputo oneri.

Il costo delle opere del parcheggio, così come risulta dagli elaborati grafici e dal computo metrico estimativo per i quali è stato espresso parere favorevole dalla Direzione Grandi Opere ed Urbanizzazione Primaria in data è pari a La superficie del parcheggio, quantificabile in circa mq 2.980 sarà utilizzata per la

determinazione delle aree da destinare a parcheggio di relazione per gli edifici da realizzare nell'area di Montacchiello.

Art. 8

Il soggetto attuatore si impegna a cedere al Comune di Pisa i sedimi e le opere di urbanizzazione realizzate entro tre mesi dalla data di collaudo delle stesse.

Art. 9

Il soggetto attuatore, provvederà, su progetto esecutivo realizzato a sua cura e spese, alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'art. 4. e all'art. 7.

Art. 10

Considerata l'esistenza di opere di urbanizzazione consistenti in viabilità, sottoservizi e spazi a parcheggio e verde pubblico, è ammesso il rilascio di permesso di costruire diretto per l'edificazione su lotti con accesso da via Forlezza Camillo.

Art. 11

Non costituisce variante agli Strumenti Urbanistici approvati la diversa dislocazione degli spazi destinati a verde pubblico, parcheggi pubblici e viabilità pubblica di progetto purchè avvenga nell'ambito del "Polo di Attività Montacchiello" e siano rispettati gli standard urbanistici approvati

Art. 12

Fatti salvi gli interventi attuativi realizzati in forza dell'art.10, per tutti gli altri fabbricati non potrà essere certificata l'abitabilità e/o agibilità fintanto non siano ultimate le opere, anche per lotti funzionali, di urbanizzazione previste all'Art.4 e 7 .

Per l'attestazione di abitabilità e/o agibilità dell'ultimo intervento sul secondo lotto funzionale (comparto MONTACCHIELLO 3) è necessario che siano ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione di cui all'art.4 .

Art. 13

Il soggetto attuatore potrà, in relazione a specifiche necessità di aggregazione o disaggregazione dei lotti per singoli interventi, realizzare tratti di viabilità aggiuntivi rispetto a quelli previsti in progetto. In tale caso i nuovi tratti viari rimarranno di proprietà privata, con servitù di uso pubblico, e come tali non saranno oggetto di scomputo oneri. La manutenzione ordinaria e straordinaria di tale viabilità è a carico del

soggetto attuatore e eventuali aventi causa. In consonanza con quanto previsto dall'art. 1 della convenzione urbanistica del 12 giugno 1996 si conferma la possibilità che la definizione perimetrale della viabilità possa subire parziali modifiche in conseguenza di eventuali variazioni introdotte dal progetto dei singoli interventi. Tale possibilità viene estesa anche alle aree a verde pubblico; le eventuali modifiche introdotte, purchè non comportino riduzioni degli spazi a standard, non costituiscono variante allo strumento attuativo.

Art. 14

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti il soggetto attuatore ha consegnato al Comune di Pisa polizza fidejussoria rilasciata da n..... in data per un ammontare di €..... pari all'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art.4 e all'art. 7 maggiorato del 30%.

Detta polizza verrà svincolata progressivamente in relazione agli stati di avanzamento dei singoli lavori per importi non inferiori a 100.000,00 €ciascuno.

Lo svincolo definitivo della polizza verrà effettuato entro 30 giorni dalla cessione delle singole aree Comune di Pisa.

Art. 15

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente convenzione integrativa si rimanda alle convenzioni stipulate in data 12/06/1996, 31/10/1997 e 05/09/2006.

Tutte le spese del presente atto, ivi comprese quelle di registrazione e trascrizione, sono poste a completo carico del soggetto attuatore.

E richiesto io Segretario Generale F.F., ho ricevuto il presente atto scritto in parte a mano da persone di mia fiducia e in parte con mezzi meccanici su pagine complete e porzione della, 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, con me Segretario Generale Comunale F.F. rogante, come appresso.