

Relazione Piano Attuativo Montacchiello

Con delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 21/07/95, è stato approvato il Piano di Lottizzazione denominato Montacchiello, articolato in due lotti funzionali, piano recepito e riconosciuto dal Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico ha inteso dare completamento al comparto di Montacchiello, introducendo, in adiacenza all'area compresa nel Piano di Lottizzazione, un ulteriore ambito, denominato PQ3 destinato ad insediamenti produttivi e servizi.

Il piano attuativo relativo all'ambito PQ3, è stato approvato con delibera della Giunta Comunale n. 221 del 01/08/2005, e con tale approvazione del piano attuativo si è provveduto ad integrare urbanisticamente il comparto di Montacchiello con il nuovo ambito.

Con Delibera G.C. n. 10 del 17.02.2009 è stata approvata la Variante di adeguamento ed integrazione del progetto di lottizzazione.

In data 24.06.2010 è stata firmata la **convenzione** agli atti del Notaio Gambini n. rep. 18245 fasc. 8580 tra Comune di Pisa e i soggetti attuatori (atto aggiuntivo alla Convenzione Comune di Pisa / Soc. Nuova Liscate del 12.06.1996 e alla Convenzione del 05.09.2006).

La proposta di Piano Attuativo denominata "Montacchiello 2018" è stata presentata in data 19.04.2018 prot. 37334 e la successiva integrazione del 29.05.2018 prot. 51063.

Con deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Pisa n. 128 del 7 Giugno 2018 è stato adottato il Piano attuativo denominato "Montacchiello 2018".

Con Determina Dirigenziale n° DD-10/1192 del giorno 8 Ottobre 2018 il Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "Montacchiello 2018" è stato approvato definitivamente.

Il Piano attuativo ha acquistato efficacia, in seguito alla pubblicazione sul B.U.R.T, il 24 Ottobre 2018.

All'interno del piano attuativo Montacchiello 2018, ricadono anche due appezzamenti di terreno, qualificati relitti stradali, appartenenti al demanio pubblico del Comune di Pisa.

Il piano attuativo Montacchiello 2018 prevede un nuovo sistema viario che rende necessaria l'acquisizione delle suddette aree comunali da parte del soggetto attuatore "FORTI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L." ed il successivo trasferimento, tra le altre, delle nuove zone di terreno destinate a viabilità al Comune di Pisa.

Al fine di poter trasferire i suddetti relitti stradali alla società "FORTI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L.", il Comune di Pisa deve necessariamente procedere dapprima alla loro declassificazione, ai sensi dell'articolo 2 del Decreto legislativo n. 285 del 30 aprile 1992 e degli articoli 2 e 3 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 495 del 6 dicembre 1992 e provvedere quindi alla relativa sdemanializzazione e conseguente iscrizione degli stessi nell'inventario dei beni disponibili e nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale.

La firma della Convenzione tra la Società Forti Sviluppo Immobiliare ed il Comune di Pisa è pertanto subordinata alla stipula tra i medesimi soggetti di un contratto preliminare di compravendita dei suddetti terreni ed al versamento da parte di Forti Sviluppo Immobiliare dell'importo totale dovuto per l'acquisto delle aree pari ad Euro 171.000,00.

Qualora, per conseguenza di atti di indirizzo o per sopraggiunte normative, non si potesse perfezionare il trasferimento a titolo oneroso di tali relitti stradali (ed il successivo ri-trasferimento a titolo gratuito al Comune di Pisa delle suddette aree in adempimento degli obblighi che saranno assunti con la convenzione) si verificherà una surrogazione reale dell'oggetto dell'obbligazione; più precisamente, la società "FORTI SVILUPPO IMMOBILIARE S.R.L." in luogo dell'acquisto e successivo ri-trasferimento dei suddetti relitti stradali dovrà corrispondere al Comune di Pisa l'importo di euro 171.000,00, anche mediante compensazione con le somme già corrisposte in sede di stipula del citato contratto preliminare di compravendita.

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Piano Attuativo "Montacchiello 2018"

In data 28/03/2019 prot. 31812 è stato presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed a seguito della Conferenza dei Servizi del 12 Aprile 2019 sono state presentate le necessarie integrazioni in data 14/05/2019 prot. 51042, per la realizzazione delle seguenti opere: **ampliamento della rete stradale e dei relativi sottoservizi dell'area di Montacchiello, riqualificazione di Via Enrica Calabresi e realizzazione di un'area a verde di quartiere come riqualificazione di tutta l'area oggetto di intervento.**

Le opere contenute nel progetto sono così suddivise:

- Opere di urbanizzazione primaria per complessivi € 852'332,09;
- Opere di urbanizzazione secondaria per complessivi € 333'949,54;
- Le spese tecniche per gli uffici comunali ammontano ad € 11'862,82 (pari all'1% dell'importo delle opere da realizzare);

il soggetto attuatore ha diritto allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino alla concorrenza dei seguenti limiti:

- Importo massimo oneri di urbanizzazione primaria scomputabili pari ad Euro 852'332,09;
- Per i successivi interventi edificatori non sono previsti scomputi per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria.

In data 12 Aprile 2019 si è svolta la Conferenza dei Servizi avente per oggetto Il progetto esecutivo delle OO.UU. del Piano Attuativo "Montacchiello 2018".

A seguito di tale Conferenza dei Servizi sono state richieste al soggetto attuatore delle integrazioni progettuali al fine di rendere quanto presentato aderente alle osservazioni dei vari uffici ed a sopraggiunti disposti normativi in tema di rischio idraulico (L.R. 24 luglio 2018, n. 41). A tale proposito si allega il verbale della Conferenza dei Servizi.

Il Soggetto Attuatore ha consegnato le dovute integrazioni in data 14 Maggio 2019 prot. 5/042.

Oneri di urbanizzazione secondaria

Dai piani precedenti è emerso un residuo degli oneri di urbanizzazione secondaria (derivante dalla Convenzione 2010) relativo ai precedenti scomputabili pari ad €. 190.852,86.

Oneri di urbanizzazione Secondaria			
Residuo opere ammesse allo scomputo come indicato nella Convenzione 2010			430.310,49
Oneri di urbanizzazione secondaria scomputati dal 2010 ad oggi	<i>P.d.C. 43/11 (Opere)</i>	-30.054,75	-239.457,63
	<i>S.C.I.A. (Mainkitchen)</i>	-6.008,83	
	<i>P.d.C. 07/13 (Welcome Italia)</i>	-40.285,35	
	<i>P.d.C. 04/13 (Centro Umberto Forti)</i>	-152.393,05	
	<i>P.d.C. 24/13 (Asilo) - rilasciato gratuitamente</i>	0,00	
	<i>P.d.C. 20/14 (Bofrost)</i>	-7.307,43	
	<i>P.d.C. 36/17</i>	-3.408,22	
Residuo oneri di urbanizzazione secondaria da scomputare			190.852,86

A tale cifra deve essere detratta la somma di oneri di secondaria ammessi allo scomputo dalle precedenti convenzioni e mai realizzati ovvero la realizzazione delle viabilità di via del Fagiano calcolata come da atto sottoscritto in data 24 Giugno 2010 ai rogiti del notaio Barbara Bartolini in €. 591.191,25.

A seguito di tale operazione rimane un residuo di oneri da pagare pari ad €. **400'338,39** (derivante da €. 190.852,86 - €. 591.191,25).

A seguito dell'approvazione del Piano Attuativo Montacchiello 2018 è stato ammesso allo scomputo il Parco a verde Pubblico (Il parco, in ragione della consistenza e tipologia, è riconducibile ad un'area verde di quartiere e pertanto trattasi di opera di urbanizzazione secondaria) indicato nella Tavola 15 del progetto per complessivi €. 333'949,54.

A seguito di tale scomputo pari ad €. 333'949,54 rimane un residuo oneri di urbanizzazione da versare pari ad €. **66'388,85** da versare prima della firma della Convenzione.

Garanzia delle opere di urbanizzazione derivanti da piani precedenti

Sono confermati tutti gli impegni, a carico dei soggetti attuatori, delle precedenti convenzioni, fino ad atto di verifica da parte dell'Amministrazione Comunale che certifichi il pieno assolvimento degli impegni e la medesima non proceda allo svincolo delle polizze fideiussorie o comunque fino al loro eventuale rinnovo/sostituzione per effetto del nuovo PA e della sottoscrizione della presente convenzione.

Sulla base di quanto previsto dal progetto delle opere del precedente Piano Attuativo il quadro delle opere previste dal progetto, realizzate e svincolate è il seguente:

Opere di cui alle convenzioni del 2006 e 2010 da garantire				
Convenzione	Importo opere ammesse a scomputo oneri di urbanizzazione primaria	Importo opere ammesse a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria	Importo opere collaudate	Valore opere da garantire
Convenzione '06 art.4	588.649,87			588.649,87
Convenzione '06 art.7		591.191,25		
Convenzione '10 Mont.2	806.870,72		275.000,00	531.870,72
Convenzione '10 Mont.3	395.446,73			395.446,73
Totale	1.790.967,32		275.000,00	1.515.967,32

Pertanto gli importi da garantire relativamente ad opere in fase di completamento derivanti dagli obblighi assunti dai precedenti atti sono pari ad euro 1.515.697,32 come differenza tra le vecchie opere da realizzare pari ad Euro 1.790.967,32 e le opere collaudate pari ad Euro 275.000, oltre ad una maggiorazione del 30%.

Pertanto l'importo totale che dovrà essere garantito a mezzo di idonea fideiussione è pari ad **Euro 1.970.757,52.**

Garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione prevista dal Piano Attuativo "Montacchiello 2018".

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo "Montacchiello 2018" per complessivi €. 1.186.281,63.

Opere previste nel Piano Attuativo Montacchiello 2018			
Opere	Importo opere ammesse a scomputo oneri di urbanizzazione primaria	Importo opere ammesse a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria	Totale opere
Importi	852.332,09	333.949,54	1.186.281,63

L'importo che il soggetto attuatore deve garantire per le nuove opere di urbanizzazione da realizzare è la risultante dalla somma delle opere di urbanizzazione da eseguire pari ad €. 1.186.281,63 maggiorate del 30%, ovvero **€. 1.542.166,12.**

Pisa, 15/05/2019

La Dirigente
Ing. Daisy Ricci