

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “PIANO DI RECUPERO PER RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE” FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE ED AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN VIA P. ROQUEZ, LOC. PISA. ZONA OMOGENEA CLASSIFICATA “AMBITO FERROVIARIO” DAL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO.

L'anno [●], il giorno [●] del mese di [●] alle ore [●] in [●], nel mio studio in [●].

avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor, [●], Notaio in [●] ed iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di [●], sono comparsi e si sono personalmente costituiti:

. [●], nato/a a [●] il giorno [●], Codice Fiscale [●] domiciliato/a per la carica in [●], il quale interviene al presente atto non in proprio main qualità di Dirigente della Direzione [●] del "**COMUNE DI PISA**", con sede in Pisa, piazza XX Settembre, codice fiscale 00341620508, per il quale agisce e si impegna in virtù dei poteri alla medesima conferiti dall'art. 107 D.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, e dall'art. 7 del Regolamento Comunale dei Contratti del Comune di Pisa approvato con delibera C.C. del 3 aprile 2003 ed in esecuzione della delibera G.C. [●] in seguito denominato “Comune”

- il signor/ la Sig.ra [●], nato/a a [●] il [●], domiciliato/a per la carica presso la sede sociale, il quale/ la quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della società "[●]" con sede [●], località [●], Via [●] n. [●], codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di [●], REA n. PT-[●], capitale sociale di euro [●] in seguito denominato "**SOGGETTO ATTUATORE** ” munito di tutti i poteri per la stipula del presente atto,

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io, Ufficiale rogante, sono personalmente certo, premettono quanto segue.

PREMESSO CHE

- a) Il SOGGETTO ATTUATORE in data 24/03/2022, prot. n. 32095 ha presentato una proposta di piano attuativo denominato “PIANO DI RECUPERO PER RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE” con la quale viene prevista/regolamentata l’attività edilizia all’interno del perimetro del Piano di Recupero (di seguito denominato anche semplicemente PIANO) ricadente

nel Regolamento Urbanistico vigente per la maggior parte in “Ambito Ferroviario” ed in piccola parte in “Verde attrezzato”;

- b) Il SOGGETTO ATTUATORE dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, in quanto ha la piena disponibilità degli immobili da essa interessati, essendo proprietario del terreno situato nel Comune, individuati al N.C.T. alla particella n° ... del foglio n° ..
- c) Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.), approvato con deliberazione C.C. n. ... del, come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati ricadono per la maggior parte in “Ambito Ferroviario” normato all’art. 1.4.4 delle NTA del RU ai sensi del quale in caso di dismissione è ammesso il piano attuativo/recupero previa predisposizione di specifica scheda norma approvata dalla Amministrazione Comunale nella quale sono stabiliti gli obiettivi, i parametri, le destinazioni d’uso, gli standard minimi e le prescrizioni da rispettare;
- d) Contestualmente alla presentazione della proposta di Piano di Recupero è stata presentata la proposta di approvazione della SCHEDA NORMA 11.5 U.TO.E. 11 P.ta a Lucca – via P. Roquez, le cui prescrizioni sono le seguenti:
 - L’intervento è vincolato alla cessione di una fascia di almeno 4 m di larghezza che corre lungo la ferrovia per la realizzazione del prolungamento della pista ciclabile e dell’area a verde lungo via Roquez;
 - Gli interventi ammessi sono fino alla sostituzione edilizia e/o ampliamento nei limiti previsti dalla presente Scheda Norma.
- e) Con nota prot. n.105480 del 14.09.2022 la proposta di Piano è stata trasmessa, all’Autorità Competente (NCVA), dando così avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art. 22 della L.R.T. 10/2020;
- f) Con Determinazione 1909 del 14/02/2022, si è concluso il Procedimento di verifica assoggettabilità a VAS, con la quale si è escluso l’assoggettamento a VAS per il Piano di Recupero in oggetto, indicando tuttavia alcune raccomandazioni per l’attuazione del progetto.
- g) la sottoscrizione della presente convenzione da parte del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell’articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- h) la proposta di Piano Attuativo esaminata dall’Amministrazione Comunale risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente;

- i) La Giunta Comunale nella seduta del _____ con deliberazione n. _____, esecutiva, ha APPROVATO il suddetto PIANO, comprensivo dello schema di convenzione;

VISTI

- la L. 1150/42 e ss.mm.ii., e in particolare l'articolo 28, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
 - il D. Lgs n. 380/2001, e ss.mm.ii.;
 - la Legge Regionale 10.11.2014 n. 65, e ss.mm.ii.;
 - i Decreti Ministeriali nn. 1404/1968 e 1444/1968;
 - il Piano Strutturale Comunale, adottato con deliberazione Consiliare n. ... del ... , definitivamente approvato con deliberazione Consiliare n. ... del ...;
 - il Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con deliberazione Consiliare n. ... del ... , come modificato con le successive varianti;
 - la LR 47/2022 Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il perdurare degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19. Modifiche alla l.r. 31/2020;
 - il Piano Strutturale Intercomunale, adottato con deliberazione Consiliare n. ... del ...,
- Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata, conservata in atti, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. L'attuazione del PIANO deve avvenire nel rispetto: dei vigenti strumenti urbanistici, con particolare riferimento alle N.T.A. del R.U.C., agli articoli della presente convenzione e delle N.T.A. del PIANO, gli elaborati del PIANO, che, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2

OBBLIGO GENERALE

1. 1. Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna per sé stesso e per i suoi aventi causa ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per gli stessi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune. È pertanto esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente, tolleranza o silenzio del Comune.
2. Il SOGGETTO ATTUATORE è obbligato in solido con i suoi aventi causa a qualsiasi titolo per le obbligazioni derivanti dal presente atto. Si deve perciò intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal SOGGETTO ATTUATORE con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune;
3. L'attuazione del PIANO deve avvenire nel rispetto: dei vigenti strumenti urbanistici, con particolare riferimento alle N.T.A. del R.U.C., agli articoli della presente convenzione e delle N.T.A. del PIANO, gli elaborati del PIANO, che, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
4. La sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati, conformi allo stesso.

Art. 3

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del PIANO nel Comune di Pisa in cui è compresa, ed in particolare la cessione delle aree a standard pubblico, di cui al DM 1444/68, come meglio di seguito specificato:
 - a. la cessione gratuita di circa 96 mq da destinare a verde pubblico lungo Via Roques, individuata in colore [●] nella planimetria allegata alla presente convenzione (Allegato A);
 - b. la cessione gratuita di una fascia di larghezza 4.00 ml per una superficie di circa 148 mq per il prolungamento della pista ciclabile, individuata in colore [●] nella planimetria allegata alla presente convenzione (Allegato A);
 - c. la ristrutturazione, ampliamento e cambio d'uso del manufatto esistente.

Art. 4

PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il PIANO di recupero è composto da:

- TAV.1.2023planim.vincoli.pdf.p7m
- TAV.2.2023ril.plan.altim.pdf.p7m
- TAV.3.2023infr.sott.pdf.p7m
- TAV.4.2023PLANIM.GEN.pdf.p7m
- TAV.5.2023parkGEN.pdf.p7m
- 2022TAV.6Atip.pdf.p7m
- 2022TAV.6Btip.pdf.p7m
- TAV.7.2023standards.pdf.p7m
- doc. fotografica.pdf.p7m
- 0.2023relaz.tecn.pdf.p7m
- 0.2023SCHEDANORMA.pdf.p7m
- 2023NTA.pdf.p7m
- ROQUESFATTIBILITACOMPLETA.pdf.p7m
- det_01909_2022_completa

2. Il PIANO è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la società SOGGETTO ATTUATORE, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente alla convenzione.

Art. 5

CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna alla cessione gratuita in favore del COMUNE delle aree a standard, dovute ai sensi del DM n. 1444/68 per l'approvazione del Piano di Recupero, entro 6 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione.

2. A tal fine il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a cedere dette aree previa demolizione dei manufatti e delle relative fondazioni ivi presenti ed indicati nella Tav 1 del PIANO in giallo, nonché allo smaltimento in discarica dei materiali di risulta e sistemazione dell'area.

3. Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna inoltre, previa approvazione da parte degli uffici comunali competenti, a provvedere al corretto accatastamento dell'area oggetto di cessione.
4. Ogni inerente spesa, incluse le formalità di frazionamento e/o approntamento di ogni atto preliminare, sarà a carico del SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa.
5. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
6. Fino alla cessione delle aree al Comune, o comunque fino allo scadere degli specifici termini previsti dalla presente convenzione, il SOGGETTO ATTUATORE si impegna alla manutenzione delle stesse, ovvero ad effettuare lo sfalcio dell'erba e la cura e pulizia generale, e con particolare riguardo all'immagine pubblica ed al decoro fornito, e con esonero del Comune da ogni responsabilità per eventuali danni a terzi prodotti nel periodo in tali aree. Nel caso in cui il SOGGETTO ATTUATORE o suoi aventi causa non provveda, l'Amministrazione Comunale procederà a propria cura, addebitando agli stessi le spese sostenute.
7. La stipula dell'atto di cessione è subordinato all'avvenuta demolizione dei manufatti esistenti nonché alla manutenzione delle aree in questione, nei modi e nei termini sopra indicati. Pertanto qualora all'atto della consegna, le aree citate non risultassero sgombre da manufatti ed in perfette condizioni di manutenzione, l'Amministrazione Comunale non potrà procedere alla stipula dell'atto di cessione.

Art. 6

TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Il rilascio/deposito del titolo edilizio relativo alle opere di cui alla lettera c) del precedente art. 3 è subordinato alla cessione delle aree di cui alle lettere a) e b) del medesimo articolo.
2. Per l'individuazione dei termini iniziale e finale dei lavori di cui ai necessari permessi di costruire e per un'eventuale proroga dei termini finali si rinvia alla normativa regionale e nazionale di riferimento.
3. I termini di validità del PIANO, ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, sono stabiliti dal provvedimento di approvazione del PIANO e decorrono dalla data di esecutività dello stesso, dopodiché si intende decaduto. Entro tale termine, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, se non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati.

Art. 7

FORO COMPETENTE

1. Per ogni eventuale controversia che insorga in relazione all'interpretazione o all'esecuzione della presente Convenzione è competente in via esclusiva il Foro di Pisa.

Art. 8

SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo de SOGGETTO ATTUATORE o loro aventi causa.

Art. 9

TRASFERIMENTO A TERZI

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree, in ogni caso da comunicare tempestivamente al Comune, il SOGGETTO ATTUATORE, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovranno rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione, che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.

2. Il SOGGETTO ATTUATORE ed i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

3. Copia autentica dell'atto di trasferimento deve essere inoltrata dal venditore al Comune, mediante lettera A/R o P.E.C., entro un mese dalla sottoscrizione dell'atto medesimo. In caso di inadempienza verrà applicata nei confronti del venditore, una sanzione pecuniaria pari all'1% del prezzo di vendita.

Art. 10

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a provvedere a proprie cure e spese alla trascrizione della presente convenzione presso la Competente Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale eventualmente spettante.

2. Il SOGGETTO ATTUATORE autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Regolamento Urbanistico Comunale.

4. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza.