

	Repubblica Italiana	
	Comune di Vicopisano	
	Provincia di Pisa	
	Repertorio n.	
	Convenzione ai sensi dell'art. 109 legge R.T. n. 65 del 10.11.2014 e	
	dell'art.28 della legge urbanistica 17.8.1942, n.1150, modificata	
	dall'art.8 della legge 6/8/1967, n.765, per l'attuazione del Piano di	
	Recupero delle aree site in Comune di Vicopisano, denominate "La	
	Carbonaia", Via Butese angolo Via San Jacopo.	
	L'anno duemila....., addì, del mese di..... avanti al	
	sottoscritto ufficiale rogante dr., notaio/segretario	
	comunale del Comune di Vicopisano, autorizzato ai sensi dell'art.97 del D.lgs.	
	n.267/2000, sono presenti i signori:	
	- arch. Fioravanti Marta , nata a Pisa (PI), il 15 dicembre 1970, la quale	
	interviene al presente atto non in proprio ma nella sua esclusiva qualità di	
	Responsabile del servizio tecnico del COMUNE DI VICOPISANO , con sede	
	in Vicopisano, via del Pretorio, n.1, codice fiscale 00230610503, domiciliata	
	per la carica presso la sede del suddetto Ente, per il quale agisce e si	
	impegna in virtù dei poteri alla stessa conferiti dagli artt. 107 e 109 del D.lgs.	
	n. 267 del 18.08.2000, nonché dal decreto del Sindaco n. del	
 ed in ordine ad esecuzione della deliberazione consiliare	
	n.....del..... esecutiva, entrambi giacenti in atti d'ufficio, nel	
	seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune";	
	- sig. Martino Pardi nato a Pisa il 23/05/1984 residente, in San Giuliano	
	Terme (PI), via Calcesana n. 52 , codice fiscale PRDMTN84E23G702F	
	1	

il quale interviene nel presente atto in proprio per quanto appresso ed in qualità di amministratore della società **AQUAFORTE Srl** con sede in Pisa, via F. Crispi n. 35, codice fiscale/partita iva 01751620509 e numero di iscrizione al Registro delle Imprese REA 151980 di Pisa e come tale domiciliato presso la sede sociale, munito dei necessari poteri in virtù dei vigenti patti sociali;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente "soggetto attuatore".

I predetti comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io segretario comunale rogante sono personalmente certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale premettono che:

a) nel territorio del Comune di Vicopisano è in vigore dall'08/06/2005 il Piano Strutturale approvato con delibera C.C. n. 11 del 23/03/2005, esecutiva;

b) dal 30/04/2008 è in vigore il nuovo Regolamento urbanistico del Comune di Vicopisano approvato con atto di Consiglio comunale n.25 del 7/03/2008, esecutivo e successiva Variante generale approvata con delibera di Consiglio n. 14 del 03/03/2014;

c) dal 01/11/2012 è in vigore il Regolamento edilizio del Comune di Vicopisano approvato con atto del Consiglio comunale n. 47 del 27/09/2012, esecutivo;

d) la società **AQUAFORTE Srl** è proprietaria di un'area posta in Vicopisano, Via Butese n. 3 angolo via San Jacopo n. 1, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel foglio 7 particelle 135 sub. 2 , 136 sub. 2, 137 sub. 2 , 138 sub. 2, 139 sub. 2.

f) nel vigente Regolamento urbanistico le aree indicate al precedente punto

d) sono inserite e regolamentate con la scheda norma N. 263;

g) Il sig.r Martino Pardi, quale amministratore unico della società AQUAFORTE SRL, ha presentato in data 16 maggio 2018 domanda al Comune di Vicopisano per ottenere l'autorizzazione al Piano di Recupero per il complesso immobiliare posto in Vicopisano, in Via Butese n. 3 – angolo via San Jacopo n. 1 e denominato "La Carbonaia";

h) la Regione Toscana nella Conferenza dei Servizi, di cui all'art. 23 del PIT, tenutasi in data ha verificato l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del Piano di Lottizzazione;

i) l'art.8 della legge 6.8.1967 n. 765, che ha parzialmente sostituito l'art.28, 5° comma, della legge urbanistica 17.8.1942 n. 1150, subordina l'autorizzazione all'attuazione del Piano di Attuativo alla stipula di un'apposita convenzione;

l) con deliberazione del Consiglio comunale n..... del....., esecutiva, è stato adottato, con le prescrizioni espresse dalla Conferenza dei Servizi e nei pareri degli enti allegati allo stesso atto di adozione, il Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di ubicato in, via

m) alla citata deliberazione consiliare é stato allegato uno schema di convenzione urbanistica;

n) con deliberazione del Consiglio comunale di Vicopisano n..... del, esecutiva, è stato approvato il suddetto Piano di, nonché lo schema dell'atto di convenzione;

e **TUTTO CIO' PREMESSO**, i predetti comparenti mi richiedono di ricevere il presente atto dal quale vogliono che risulti quanto di seguito indicato:

Art.1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. La premessa in narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Il soggetto attuatore, che presta al Comune di Vicopisano la più ampia garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili e delle aree sopra descritte, si impegna a dare esecuzione al Piano di Recupero unitario dell'intero complesso e alla realizzazione complessiva delle funzioni annesse, con particolare riferimento alle funzioni residenziali, turistico-ricettive, case vacanze, direzionale, commerciali, espositive, area per il tempo libero, giardino, parco attrezzato per il tempo libero e per lo svago, suddividendo l'intero comparto urbanistico in n. 8 U.M.I. (Unità Minima di Intervento) funzionali distinti e separati, di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati grafici e descrittivi di progetto che sono stati allegati alla domanda stessa e all'atto di Consiglio comunale n..... del, esecutivo e del quale fanno parte integrante e nel rispetto delle prescrizioni espresse nell'autorizzazione paesaggistica e nei pareri degli enti gestori dei servizi, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dal presente articolo e dai seguenti, per se stesso, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

2. In conformità con quanto stabilito dal vigente Regolamento edilizio comunale il Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

1) RILIEVO FOTOGRAFICO;

2) RELAZIONE TECNICA E PAESAGGISTICA;

3) SOVRAPPOSTO FOTOGRAFICO DEL PROGETTO NELL'AREA DI

	INTERVENTO;	
	4) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;	
	5) RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA' PER GLI ASPETTI	
	GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI;	
	6) TAV. PdR1 – INQUADRAMENTO AREA DI INTERVENTO;	
	7) TAV. PdR2 – RILIEVO STATO ATTUALE (Planimetria generale e	
	livellette);	
	8) TAV. PdR3.1 – RILIEVO STATO ATTUALE (Piante fabbricati esistenti);	
	9) TAV. PdR3.2 – RILIEVO STATO ATTUALE (Prospetti generali);	
	10) TAV. PdR3.3 – RILIEVO STATO ATTUALE (Sezioni);	
	11) TAV. PdR3.4 – RILIEVO STATO ATTUALE (Calcolo volumi esistenti e	
	rilievo orizzontamenti);	
	12) TAV. PdR4 – RILIEVO STATO ATTUALE (Piante quotate villa);	
	13) TAV. PdR4.1 – RILIEVO STATO ATTUALE (Sezioni quotate e prospetti	
	villa);	
	14) TAV. PdR5 – ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO E PAESAGGISTICO	
	ESISTENTE;	
	15) TAV. PdR6.0 – LINEE GUIDA DEL PROGETTO;	
	16) TAV. PdR6.1.1 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (Verifiche	
	urbanistiche);	
	17) TAV. PdR6.2 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (Sezione	
	longitudinale e trasversale del comparto);	
	18) TAV. PdR6.3 – FOTOINSERIMENTO DELL'AREA DI PROGETTO;	
	19) TAV. PdR7 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (Evidenziazione	
	delle U.M.I. Funzionali);	

	20) TAV. PdR8 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (Verifica	
	parcheggi);	
	21) TAV. PdR9 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (Aree a verde);	
	22) TAV. PdR10 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (Sviluppo reti	
	sottoservizi);	
	23) TAV. PdR11 – ELABORATO PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO;	
	24) RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA PER AREE TUTELE PER	
	LEGGE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL CODICE DEI BENI CULTURALI –	
	VINCOLO BOSCHIVO.	
	Art. 3 – PROPRIETA' DELLE AREE	
	Il soggetto attuatore garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità	
	delle aree comprese nel Piano di Recupero di cui alla presente convenzione.	
	Art. 4 – DIVISIONE DEL COMPARTO IN SUB COMPARTI FUNZIONALI	
	(U.M.I.) E RELATIVE MODALITA' DI REALIZZAZIONE	
	Il comparto urbanistico complessivo su cui è previsto da attuarsi il Piano di	
	Recupero, fatta salva l'unitarietà del progetto generale, sarà suddiviso in otto	
	sub-comparti funzionalmente indipendenti (U.M.I.) così indicati:	
	U.M.I. 1 : area espositivo-museale;	
	U.M.I. 2: area turistico-ricettiva e area per il tempo libero, giardino, parco	
	attrezzato per il tempo libero e per lo svago;	
	U.M.I. 3: area dei servizi collettivi;	
	U.M.I. 4: area di svago per il tempo libero;	
	U.M.I. 5: area residenziale di nuova costruzione I;	
	U.M.I. 6: area residenziale di nuova costruzione II;	
	U.M.I. 7: area residenziale di nuova costruzione III;	
	6	

U.M.I. 8: area residenziale di recupero su fabbricati originari.

Tale divisione potrà essere oggetto di specifici permessi di costruire e relative certificazioni agibilità distinte e temporalmente differite . La modalità per la realizzazione delle singole U.M.I. 5, 6, 7, 8 a carattere residenziale e la relativa agibilità sarà, pur senza preclusione alcuna di cronologia, vincolata alla contestuale realizzazione ed agibilità di una delle singole U.M.I. 1, o 2 o 3, a carattere turistico-ricettivo e/o di interesse pubblico, anch'esse senza preclusione alcuna di cronologia, e comunque sempre che sia rispettata l'indicazione che prevede la realizzazione di strutture a destinazione non residenziale per una SUL non inferiore al 30% della SUL realizzata a destinazione residenziale. A solo puro titolo esemplificativo: permesso di costruire dell'U.M.I. 5 a cui seguirà fine lavori U.M.I. 5 e relativa abitabilità dell' U.M.I. 5 e contestuale: permesso di costruire, fine lavori e relativa abitabilità dell'U.M.I. a carattere turistico-ricettivo e/o di interesse pubblico, scelta fra la 1, o 2 o 3, (rispettando i parametri fra il "residenziale" ed il "turistico-ricettivo) e comunque non inferiore al 30% della SUL.

Art. 5 CONDIZIONI PARTICOLARI

All'interno del Piano di Recupero saranno realizzate le seguenti aree specifiche:

- **U.M.I. 1** (area per attività di interesse pubblico – spazio espositivo museale) verrà realizzato il Museo dell'Olio dei Monti Pisani, previsto dotato di uno spazio interno tale da consentire un eventuale utilizzo del medesimo come sala convegni;
- **U.M.I. 2** (area per il tempo libero, giardino, parco attrezzato per il tempo libero e per lo svago) sarà realizzata l'area a verde esterna

intesa anche come la continuazione del museo in spazi aperti.

Alle relative U.M.I. si accede direttamente da via San Jacopo Tenuto conto dell'alto valore sociale del Museo e del relativo spazio dedicato (U.M.I. 1), queste aree saranno la testimonianza tangibile della economia olivicola del territorio nel tempo e la storia stessa del sito oggetto del recupero (frantoio e molino prima e "Fabbrica del Carbone" in seguito); lo spazio espositivo sarà realizzato utilizzando e valorizzando gli strumenti dell'originale frantoio a pietra, delle macine del molino e delle macchine utilizzate per la produzione del carbone; tali reperti e macchine d'epoca, viste le dimensioni, saranno poste anche all'esterno dell'edificio "Museo", nella circostante area a verde, intesa quindi come continuazione del museo secondo il concetto di "museo diffuso"; pur rimanendo di proprietà esclusiva del soggetto attuatore, dette aree saranno fruibili oltre che dai turisti che alloggeranno nel "turistico ricettivo" anche dalla cittadinanza di Vicopisano, in particolare dalle scolaresche del territorio comunale, a tangibile testimonianza delle passate lavorazioni avvenute nel complesso "La Carbonaia" in oltre 100 anni.

Il soggetto attuatore mette pertanto a disposizione del Comune di Vicopisano la sala convegni e gli spazi esterni dell' U.M.I. 1 per 12 eventi l'anno e per 12 lezioni istruttive degli insegnanti delle scuole comunali di Vicopisano da definire e programmare anno per anno, che alloggeranno nelle strutture ricettive del complesso, per testimoniare anche ai fruitori della struttura turistico-ricettiva il passato agricolo, industriale e artigianale di Vicopisano, legato inscindibilmente al territorio agricolo del Monte Pisano e delle pinete litoranee di San Rossore che fornivano la materia prima del carbone ivi prodotto.

Al fine di favorire l'integrazione del comparto con il contesto sociale esistente, all'interno dell'U.M.I. 2 (aree per attività di interesse pubblico – area per il tempo libero, giardino, parco attrezzato per il tempo libero e per lo svago), si rende disponibile l'accesso, negli orari di apertura del Museo (U.M.I. 1), ai residenti del comune di Vicopisano e ai fruitori della struttura turistico-ricettiva del comparto.

Art. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – ONERI

Il Piano di Recupero in oggetto non prevede la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Il soggetto attuatore provvederà a realizzare a propria cura e spese reti, impianti e sottoservizi e alla loro corretta integrazione con le reti pubbliche come indicato nella Tav. PdR 10 e in conformità alle prescrizioni delle Aziende Acque, Gas, Telefonia, Enel, secondo le rispettive competenze. Tutte le opere predette dovranno risultare da uno o più progetti a firma di tecnici idonei per competenza professionale da presentarsi contestualmente alle richieste dei permessi di costruire. La certificazione di ultimazione lavori e abitabilità dovrà necessariamente contemplare anche la realizzazione e positiva verifica delle opere di urbanizzazione stesse, a cui è subordinata. L'esecuzione delle opere dovrà in ogni caso avvenire in modo che risultino assicurati agli edifici realizzati tutti i servizi indispensabili. Il soggetto attuatore provvederà altresì alle misure di allargamento carreggiata via San Jacopo per favorire la circolazione stradale come indicato in Tav. Pdr6.1.1, impegnandosi per sé e aventi causa al mantenimento in uso pubblico. Potrà chiederne il trasferimento in proprietà al Comune, che si riserva di accettare, provvedendo in tal caso a proprie spese ad ogni inerente adempimento tecnico e contrattuale.

Art. 7 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO

COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione dovranno essere versati dal richiedente il permesso a costruire nella misura vigente all'atto del rilascio.

Art. 8 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI

SERVIZI - CESSIONE A ENTI GESTORI DEI SERVIZI

Le opere per allacciare la zona ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale che si renderanno necessarie, saranno devolute e trasferite gratuitamente agli enti gestori i servizi a rete per quanto di competenza e per ciò che necessario. Le spese dell'atto di trasferimento saranno interamente a carico del soggetto attuatore.

Art. 9 – SERVITU'

1. Il Comune, in accordo con il soggetto attuatore, con il presente atto costituisce, su tutte le aree condominiali esterne agli edifici, a favore degli Enti istituzionalmente operanti nei servizi, servitù di esecuzione e mantenimento delle reti tecnologiche costituenti le opere di urbanizzazione previste dai progetti delle opere di urbanizzazione del comparto ed eventuali loro varianti.

2. La manutenzione delle opere e delle sistemazioni relative alle aree suddette è a carico degli Enti gestori dei servizi.

Art. 10 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche non comporta la decadenza della presente convenzione se antecedentemente sottoscritta

dalle parti, che pertanto mantiene la sua validità per il termine massimo di dieci anni.

Art. 11 – PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO AL COMPARTO O AI SUB COMPARTI

1. Il soggetto attuatore dichiara di essere nella piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruire per gli interventi da realizzare nell'ambito del Piano di Recupero, in conformità delle prescrizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e della L.R.T. 65/2014.

2. Anche l'inosservanza di tale obbligo, pertanto, costituirà inadempienza alla presente convenzione con tutte le conseguenze relative.

3. Il presente Piano di Recupero è soggetto alla divisione di 8 U.M.I. – Unità Minime di Intervento (1,2,3,4,5,6,7,8) che potranno essere oggetto di specifici e separati permessi di costruire, tempistiche di richiesta dei medesimi diverse fra loro, tempistiche di realizzazione e di cantiere diverse e/o differite fra loro, a cui potranno seguire specifiche e separate certificazioni di abitabilità e/o agibilità.

Art. 12 - DEROGHE ALLA CONVENZIONE E MODIFICAZIONI DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il Comune si riserva fin d'ora la facoltà di derogare alle norme tecniche della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovanti motivi di pubblico interesse.

2. Il Comune si riserva, altresì, di consentire, a proprio insindacabile giudizio, su istanza del soggetto attuatore, modificazioni al Piano di Recupero che non ne alterino le caratteristiche generali.

Art. 13 - ALIENAZIONE DELLE AREE EDIFICATE

1. Nel caso che il soggetto attuatore alieni le aree edificate, tutte o in parte, si impegna fin da ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

2. La presente circostanza dovrà risultare da esplicite clausole da inserire nell'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto al soggetto attuatore nell'assunzione degli oneri sopra citati. Agli acquirenti dovrà inoltre essere obbligatoriamente consegnata copia della presente convenzione. Del trasferimento dovrà essere data notizia, entro 30 giorni dalla stipula del contratto, al Comune da parte dell'alienante con lettera raccomandata e il nuovo soggetto titolare dovrà presentare, entro lo stesso termine, la fideiussione se prevista dal presente atto a suo nome. In tal caso la fideiussione depositata presso il Comune potrà essere svincolata solo dopo che sarà depositata la nuova fideiussione a nome del nuovo soggetto titolare della proprietà.

3. Indipendentemente da quanto sopra, il soggetto attuatore rimarrà comunque solidalmente responsabile nei confronti del Comune per i suddetti oneri.

Art. 14 - REGIME FISCALE

1. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore del Piano di lottizzazione, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Art. 15 - IPOTECA LEGALE

1. Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei Pubblici Registri Immobiliari, con piena rinuncia del Comune all'ipoteca legale e con

esonero del signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 16 - RICHIAMO A NORME DI LEGGE E REGOLAMENTI

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento ed esplicito richiamo alla normativa di legge e di regolamento vigente in materia ed, in particolare, al Regolamento urbanistico, al Regolamento edilizio del Comune ed alla legislazione urbanistica statale e regionale.

Art. 17 – CONTROVERSIE

1. Per eventuali controversie che potessero derivare dal presente atto sarà competente il Foro di Pisa.

Art. 18 - ENTRATA IN VIGORE DELLA CONVENZIONE E VALIDITA'

1. La presente convenzione è immediatamente impegnativa per le parti costituite e viene stipulata per il termine temporale massimo di dieci anni. Le parti mi esonerano dalla lettura della documentazione allegata al presente atto dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io segretario comunale ho ricevuto il presente atto, che io stesso ho letto ai comparenti, i quali, da me interpellati, lo approvano e con me lo sottoscrivono. Quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, occupa e quanto fin qui della presente oltre le firme.

Arch. Marta Fioravanti

Sig. Martino Pardi