

Allegato n. ____

alla Deliberazione G.C. n. ____ del ____ di adozione _____

COMUNE DI PIETRASANTA
Provincia di Lucca

SCHEMA DI CONVENZIONE

**PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO "COMPLESSO ITALIA"**

*"Piano di recupero in applicazione della scheda norma TU_rl6, mediante eliminazione dell'edificio
esistente abbandonato, con la realizzazione di 15 unità residenziali"*

ART. 107 L. R. 65/2014

**REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI PIETRASANTA
PROVINCIA DI LUCCA**

REPERTORIO N. ____
RACCOLTA N. ____

**CONVENZIONE URBANISTICA
PER**

**Piano di Recupero in attuazione della scheda norma del PO vigente
TU_rl6 - Area posta a Marina di Pietrasanta, in località Focette in via Aurelia angolo via Astoria**

L'anno duemila ____ il giorno ____ del mese di ____ alle ore ____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor ____, notaio in ____, sono comparsi personalmente:

oppure

in Pietrasanta (LU), nella Sede Municipale situata in via ____, avanti a me Dott. ____, Segretario Generale del Comune di Pietrasanta (LU), ufficiale rogante, autorizzato al rogito dei contratti nell'interesse del Comune di Pietrasanta (LU), ai sensi dell'art.97, comma 4 lett. c) del D.Lgs. 18/08/2000 n.267, sono comparsi personalmente:

il Dott./Arch./Ing. ____, nato a ____ il ____ in qualità di dirigente dell'Area Servizi del Territorio e alle Imprese pro tempore del Comune di Pietrasanta, il quale interviene al presente atto e lo stipula in nome e per conto dello stesso Comune di Pietrasanta, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con decreto del Sindaco n.17/2025 ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

la Società ____ con sede in ____, in persona del proprio legale rappresentante ____ nato a ____ il ____, residente in ____ via ____ n. ____ C.F. ____, in seguito denominata "Proponente", della cui identità io ____ sono certo, i quali, avendone i requisiti di legge, rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto

Premesso che:

il Proponente ha la proprietà di un fabbricato con resede posto in Pietrasanta (LU), loc. Marina di Pietrasanta, Via Astoria angolo Via Aurelia e del terreno adiacente confinante con la Via Aurelia al quale si accede da via Italia;

- a) l'immobile, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta (LU), al foglio 44, particella 115, subalterno 1 superficie complessiva (coperto e scoperto) di mq. 1076 superficie terreno mq 2200; il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta (LU), al foglio 44, particella 1019 superficie di mq 1371
- b) l'immobile è pervenuto al Proponente con atto di compravendita del 27/12/2023, Pubblico Ufficiale De Luca Tommaso con sede a Massa (MS), Repertorio n. 32861, Nota presentata con Modello Unico n. 18690.1/2023 Reparto PI di Pisa in atti dal 29/12/2023;
- c) il terreno è pervenuto al Proponente con atto di compravendita del 31/01/2024 Pubblico ufficiale DE LUCA TOMMASO Sede MASSA (MS) Repertorio n. 32964 Nota presentata con Modello Unico n. 1632.1/2024 Reparto PI di PISA in atti dal 05/02/2024;
- d) il Proponente dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di sua proprietà;
- e) l'area sopra individuata è posta nel vigente Piano Operativo (P.O.) del Comune di Pietrasanta (LU),

- all'interno dell'UTOE n. 2B (Marina di Pietrasanta) e classificata come zona "TR5 tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista – tessuti puntiforme" normata dalla Scheda Norma "TU_rl6";
- e) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera e), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano di Recupero convenzionato, qui denominato «Complesso Italia»;
- f) quanto dichiarato ai precedenti punti d) e) e f) costituisce a tutti gli effetti, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 commi 2 e 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380
- g) sull'area gravano i seguenti vincoli:
- *vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ;*
 - *vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 e all'articolo 38 della L.R. 21 marzo 2000, n. 39;*
- h) il proponente ha presentato la domanda di adozione e approvazione del Piano di Recupero, con i relativi allegati, al protocollo comunale al n. 45956 del 13/08/2025 e successivamente integrata con prot. 56393 del 09/10/2025, e con prot. 70648 e prot. 70650 del 24/12/2025 per la realizzazione delle seguenti opere: _____;
- i) il Piano di Recupero risulta conforme al Piano operativo vigente;
- j) l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni del Piano Operativo relative all'area di cui si tratta, con il Piano di Recupero proposto dal Proponente; con Deliberazione di Giunta comunale n. 159 in data 17/04/2026, esecutiva in data 01/05/2026 veniva adottato il detto Piano di Recupero;
- k) il citato Piano di Recupero denominato "Complesso Italia" ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con Deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, (nel caso di presentazione di osservazioni) pubblicata sul BURT n. _____ del _____) (nel caso di mancata presentazione di osservazioni) con la pubblicazione sul BURT n. _____ del _____ dell'avviso ai fini della sua efficacia dando atto che non sono pervenute osservazioni.
- l) Il Piano di Recupero è composto dai seguenti allegati:

Documentazione

- PR.01 *Norme Tecniche Attuazione*
- PR.02 *Relazione tecnica*
- PR.03 *Documentazione fotografica*
- PR.04 *Estratti cartografici*
- PR.05 *Calcolo oneri*
- PR.06 *Monetizzazione standard*
- PR.07 *Relazione geologico tecnica di fattibilità*
- PR.08 *Relazione sistemazione ambientale*
- PR.09 *Bozza schema convenzione*
- PR.10 *Dichiarazione di conformità urbanistica, paesaggistica e architettonica*

Elaborati grafici

- PR.T01 *Sovrapposizione Rilievo, Catasto, Piano Operativo*
- PR.T02 *Rilievo strumentale stato attuale*
- PR.T03 *Inquadramento generale e skyline*
- PR.T04 *Rilievo stato attuale – Planimetria generale*
- PR.T05 *Rilievo stato attuale – Piante*
- PR.T06 *Rilievo stato attuale – Sezione e prospetti*
- PR.T07 *Stato di progetto – Inquadramento generale e skyline*
- PR.T08 *Stato di progetto – Planimetria generale*

- PR.T09 Stato di progetto – Piante*
- PR.T10 Stato di progetto – Sezione e prospetti*
- PR.T11 Stato di progetto – Viste*
- PR.T12 Stato di progetto – Inserimento ambientale*
- PR.T13 Coni visuali - Verifica migliorativa ai fini dell'assetto urbano ai sensi dell'art. 11.3 comma 4 delle NTA del Piano Operativo*
- PR.T14 Sovrapposto – Inquadramento generale e skyline*
- PR.T15 Sovrapposto – Planimetria generale*
- PR.T16 Sovrapposto – Piante*
- PR.T17 Sovrapposto – Sezione e prospetti*
- PR.T18 Superficie edificata-Volume Edificato-Superficie Coperta*
- PR.T19 Verifica superfici permeabili*
- PR.T20 Verifica parcheggi Legge 122*
- PR.T21 Progetto schema smaltimento acque chiare-acque scure*
- PR.T22 Progetto impianto fotovoltaico*
- PR.T23 Verifica distanze dai fabbricati*
- PR.T24 Progetto cabina ENEL*
- PR.T25 Progetto del verde*

- m) Con la nota prot. _____ in data _____ il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia dei provvedimenti di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- n) con determinazione dirigenziale n. _____ del _____, veniva disposto di addivenire alla stipula della presente convenzione, approvandone lo schema e dando mandato di firma all'Architetto Ricciarelli Lorenzo, Dirigente dell'Area Servizi del Territorio e alle Imprese del Comune di Pietrasanta;

Tutto ciò premesso, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - Premesse e allegati

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata, conservata in atti, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 – Obbligo generale

1. Il Proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento attestato con appositi atti da parte del Comune, degli impegni assunti ai sensi della presente convenzione. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente, tolleranza o silenzio del Comune.
2. Il Proponente dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a trasferire ai suoi eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, ne autorizza la trascrizione a favore del Comune di Pietrasanta (LU), e contro essi medesimi, con esonero da ogni responsabilità per il Conservatore dei registri immobiliari di Pisa.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti

degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla convenzione stessa.

ART. 3 – Validità e modalità di attuazione del Piano di Recupero

1. Per le obbligazioni e gli impegni qui reciprocamente assunti le parti danno atto che la durata di validità del Piano di Recupero cui si riferisce la presente convenzione è di anni 10 (secondo quanto stabilito dal Comune in sede di approvazione del Piano e comunque di durata non superiore a 10 (*dieci*) anni) decorrenti dal momento in cui il Piano di Recupero ha acquisito efficacia, vale a dire dalla pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURT.

Decorso tale termine, per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le disposizioni di cui all'art.110 della L.R. 65/2014.

2. La trasformazione urbanistico-edilizia prevista dal Piano di Recupero descritta in premessa avverrà tramite idonei titoli abilitativi, disciplinati per legge in base alle tipologie di intervento e in conformità al Piano di Recupero stesso, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione. Per i parametri urbanistici ed edilizi che regolano l'attuazione del Piano di Recupero si rimanda agli elaborati di progetto (allegati alla DGC n. ____ del _____ di approvazione del Piano di Recupero).

3. A seguito della registrazione e trascrizione presso la conservatoria di Pisa della presente convenzione il Proponente potrà presentare domanda per il rilascio dei titoli edilizi necessari per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero approvato.

4. Il rilascio del primo titolo edilizio è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria riferite all'intero Piano di Recupero o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle stesse, secondo le modalità e le fasi scandite dal _____,

5. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo. Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere di urbanizzazione e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità.

ART.4 – Monetizzazione opere di urbanizzazione

1. L'attuazione del Piano di Recupero è vincolata alla realizzazione di un'area a parcheggio pubblico di mq 180 con cessione alla Pubblica Amministrazione. In applicazione dell'art. 25.24, c.3 delle N.T.A. del P.O. vigente è data facoltà all'Amministrazione Comunale di monetizzare le opere di urbanizzazione prescritte dalla scheda norma TU_rl6 per l'attuazione del piano di recupero.

2. Ai sensi della Determina Dirigenziale n° 1183 del 23/07/2025, il Proponente ha effettuato richiesta di monetizzazione in data 25/03/2026 con registro protocollo n° 15362 e successiva integrazione del 30/03/2026 con registro protocollo n° 16046.

3. Il proponente, pertanto, ha corrisposto in data _____ come da ricevuta di accredito CRO del giorno _____ n. _____, sul seguente IBAN IT21L0503470220000000000069 intestato a Comune di Pietrasanta, la somma di Euro 51.300,00 (cinquantunomilatrecento virgola zero), come monetizzazione degli standard relativa alla mancata cessione e realizzazione del parcheggio pubblico.

ART.5 – Monetizzazione quote edilizia sociale

1. L'attuazione del P.d.R. è vincolata ai sensi dell'art. 9, c.4 del P.O. vigente, a riservare ad interventi di edilizia sociale una quota del 5% della S.E. L'intervento di trasformazione urbanistica a carattere residenziale prevede la realizzazione di una S.E. pari a mq 1545,22, quindi la quota da riservare ad interventi di edilizia sociale ammonta a mq 77,26.

2. Ai sensi della Determina Dirigenziale n° 1364 del 27/08/202, il Proponente ha effettuato istanza di monetizzazione in data 05/02/2026 con registro protocollo n° 6463, come consentito dall'art. 63 della L.R.

65/2014.

3. Il Proponente, pertanto, ha corrisposto in data _____ come da ricevuta di accredito CRO del giorno _____ n. _____, sul seguente IBAN IT21L0503470220000000000069 intestato a Comune di Pietrasanta, la somma di Euro 102.989,12 (centoduemilanovecentottantanove virgola dodici), come monetizzazione degli standard per edilizia sociale.

ART.6 – Salvaguardia dei diritti dei terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati eventuali diritti di terzi nei cui confronti il Comune è rilevato completamente indenne, sia dal Proponente (e loro componenti) che dai successori o aventi causa a qualsiasi titolo, anche in merito agli obblighi di risarcimento o riparazione di eventuali danni derivanti dall'esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione (ad eccezione di ciò che attiene alla procedura espropriativa).

ART.7 – 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 ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Proponente.

2. Il Proponente si impegna a trasmettere, entro e non oltre 15 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Pietrasanta (LU).

ART.8 – Controversie

La risoluzione delle controversie di natura contrattuale che dovessero eventualmente sorgere nell'esecuzione del contratto sarà deferita all'esclusiva competenza dell'autorità giudiziaria ordinaria del Foro di Lucca.

ART.9 – Condizioni generali di contratto

Il Proponente dichiara di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole e le condizioni contenute negli articoli del presente atto.

ART. 10 – Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto d'obbligo si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e ai Regolamenti vigenti.