

COMMITTENTE	PIRANI GROUP S.R.L.
LOCALITÀ	COMUNE DI MASSA (MASSA - CARRARA) VIA AURELIA OVEST
OGGETTO	VARIANTE URBANISTICA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE DI AREA DA INDUSTRIALE A COMMERCIALE

SALVATOLO

TECNICI INCARICATI	<p>Cotefa.ingegneri&architetti</p> <p><i>Sede legale, amministrativa, operativa</i> 25124 Brescia, Via Cefalonia n.70 Tel +39.030.220692 +39.030.2424177 Fax +39.030.220655</p> <p><i>Sede operativa</i> 27100 Pavia, Via Capsoni n.27 Tel +39.0382.303999 Fax +39.0382.1753916 E-mail cotefa@cotefa.com</p>	<p>MARTELLI STUDIO DI ARCHITETTURA</p> <p><i>Arch. Enrico Martelli Arch. Roberto Martelli</i> 54033 Marina di Carrara (Ms) Via Della Bassa n° 71 Tel +39.0585.789175 - mail info@arch.studiomartelli.it</p>
	<p>ING. ANDREA CASARINO</p>	<p>ARCH. ENRICO MARTELLI ARCH. ROBERTO MARTELLI</p>

REV.	DESCRIZIONE REVISIONE	REDAZ.	DATA	CONTR.	DATA	APPROV.	DATA
0	PRIMA STESURA	MR	04/08/22	M.L.	04/08/22	M.L.	04/08/22
1	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-

ELABORATO	FASE	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA					
	DESCRIZIONE DEL DISEGNO	SCHEMA DI CONVENZIONE					
	SCALA	DATA	04/08/2022	PROT.	20-03	ARCH.GEN.	

roberto martelli

CN = martelli roberto
O = Ordine degli
Architetti di Massa
Carrara
C = IT

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

VARIANTE URBANISTICA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE DI AREA DA INDUSTRIALE A COMMERCIALE IN COMUNE DI MASSA VIA AURELIA ANGOLO VIA DEGLI OLIVETTI, VIA APRILIA

L'anno in questo giorno del mese di

Tra i sottoscritti:

COMUNE DI MASSA rappresentato da

PROPONENTE - Proponente PIRANI GROUP srl con sede in Cremona piazza Stradivari 12 rappresentata dal Sig. Pirani Andrea il quale agisce in virtù di

Procura speciale rilasciata dal Sig. Cherubino Nieri legale rappresentante delle soc. Autonieri srl e Universal Bench srl proprietarie dell'area oggetto di variante urbanistica posta in Comune di Massa e distinta nel Catasto di Massa al fg mapp

PREMESSO

Che le società Autonieri srl, per i mapp del Fg del Comune di Massa e la soc. Universal Bench, per i Mapp del fg del Comune di Massa detengono la proprietà dell' intero compendio immobiliare, attualmente a destinazione industriale/ artigianale oggetto di variante urbanistica ad uso commerciale.

Che attualmente su detta area insistono manufatti industriali per una superficie coperta di mq e per un volume di mc

Che la Pirani Group srl ha presentato giusta la procura in data progetto di variante urbanistica per cambio di destinazione da area industriale/ artigianale ad area commerciale per medie strutture di vendita con specifica che una superficie di mq 1500 vengono dedicati alla destinazione commerciale alimentare.

Preso atto che il Regolamento Urbanistico di Massa approvato in data n° non aveva pianificato l'area in questione in quanto la norma inserita in detto piano prevedeva l'inibizione all'edificazione per le aree interessate da qualsiasi tipologia di rischio idraulico.

Considerato che l'entrata in vigore della legge Regionale 41/2018 ha modificato la normativa in tema di rischio idraulico determinando condizioni di fattibilità per l'area oggetto di variante

Considerato altresì che il Comune di Massa in data recepito la normativa derivata dalla modifica della legge Regionale 41/2018 ed adeguato le Norme Tecniche di attuazione del RU determinando in tal modo la possibilità di ottenere Variante urbanistica per cambio di destinazione, in conformità a quanto stabilito dal Piano Strutturale di Massa per l'UTOE di appartenenza

Che il Comune di Massa con delibera del Consiglio Comunale in data n° ha adottato il piano particolareggiato di variante, divenuto vigente a seguito dei tempi di pubblicazione e osservazioni, con delibera di consiglio Comunale n° del

Il PROPONENTE l'intervento del cambio di destinazione intende addivenire alla stipula di convenzione per quanto concerne il cambiamento di destinazione d'uso e l'insediamento di nuove medie strutture di vendita .

Il piano attuativo proposto redatto dallo Studio Martelli E dalla soc Co.te.fa È costituito dai seguenti elaborati allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale di Massa in data n°

A		TAVOLE GRAFICHE
	Tav A1	Estratto mappa - estratto regolamento urbanistico
	Tav A2	Planimetria di rilievo
	Tav A3	Sezioni di rilievo
	Tav A4	Planimetria generale
	Tav A5	Pianta piano interrato, pianta piano primo e pianta copertura
	Tav A6	Prospetti e sezioni
	Tav A7	Planimetrie con verifica dotazioni pubbliche e pertinenziali
	Tav A8	Render e fotoinserimento
B		
Allegato	B1	Norme Tecniche di attuazione
Allegato	B2	Relazione Variante Urbanistica
Allegato		Schema convenzione
C		ALLEGATI
		Relazione Geologica
		Relazione Idraulica

TUTTO CIO PREMESSO SI CONVIENE

Art.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo, dando atto espressamente che la convenzione è esclusivamente finalizzata a disciplinare la realizzazione di superfici commerciali di media struttura e/o vicinato e terziarie in sostituzione delle superfici esistenti ad uso produttivo

- a. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
- b. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono

anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

c. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla lettera l) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.

Art.2 (realizzazioni di superfici commerciali)

Le nuove superfici commerciali nascono da un intervento di sostituzione ed ampliamento dei fabbricati industriali esistenti, definendo le nuove destinazioni d'uso per medie strutture commerciali con la specifica che una superficie di mq 1500 saranno espressamente dedicati al commerciale alimentare

Per la definizione dei parametri urbanistici viene fatto espresso riferimento all'allegato NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.3 (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione,)

Da definirsi

Art.4 (accessi carrai al lotto)

Le parti danno atto che il Comune di Massa ufficio viabilità con determinazione n° del ha valutato positivamente il progetto relativo agli accessi e confluenza stradali dalla via Aurelia, Via degli Olivetti, Via Aprilia, in relazione alla affluenza di traffico coerente con le superfici interessate alla vendita , di cui alla nota del con prot.

Art 5 (Regolarità idraulica)

Il comune di Massa con nota del dirigente lavori pubblici, protezione civile, in data prot ha concesso nulla osta al vincolo idraulico in merito alla pericolosità idraulica giusta relazione a firma del dott. Luca Niccoli, facente parte della documentazione in allegato

Art.6 (efficacia convenzione)

Il PROPONENTE ed il Comune di Massa danno atto che la convenzione nei termini oggetto della presente integrazione scadrà irrevocabilmente dopo 10 anni dalla data della delibera di approvazione del piano

Art. 7 – (attuazione degli interventi)

Non sono previsti interventi in perequazione o a scomputo degli oneri ????

Art. 8 – (norme particolari, tolleranze)

La proponente dichiara che gli schemi distributivi interni del fabbricato ed i relativi prospetti saranno meglio rappresentati in sede di progettazione definitiva. In tale sede potranno altresì apportarsi modificazioni – ovviamente entro il sedime del fabbricato - nei limiti degli indici e parametri di piano, senza che ciò costituisca variante al presente Piano, con una tolleranza in posizionamento ed in altezza di ml 2,00

ART .9 (opere estranee al regime convenzionale)

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade interne e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 – (Dimensionamento Schema delle superfici)

ESISTENTE	SUL (mq)	H	VOLUME (mc)	
CAPANNONE	4.672	6	28.032	
FABBRICATO	246	4	984	
TOTALE	4.918		29.016	VOLUME AMMESSO
Incremento massimo 30% del volume esistente			8.705	37.721mc

PROGETTO	SUL (mq)	H	VOLUME (mc)
CAPANNONE	6.140	5,65	34.691
PORTICATO MS2	100	7	700
PORTICATO MS1+MS3	455	4,65	2.115,75
TOTALE	6.695		37.506,75
Incremento 29,26%<30%			8.490,75

ART. 11 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- a. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

- b) L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 ed in conformità a quanto previsto dalla legge reg. Toscana e dalla normativa comunale nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).

ART. 12 - VARIANTI

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 13 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Toscana , sede/sezione di ___Firenze_____.⁽ⁱ⁾

ART. 14 – (sanzioni e garanzie)

Non sono dovute garanzie fideiussorie in quanto non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo.

Art. 15 – (alienazione)

Nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, la proponente rimane obbligata, per i patti contenuti nella presente convenzione, nei confronti del Comune, in proprio ed in solido. In particolare, la proponente in caso di alienazione degli immobili compresi nel piano si impegna ad inserire negli atti di trasferimento, la seguente clausola, che dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 cod. civ.: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune in data rep. accettandone i relativi effetti formali e sostanziali

Art. 16- (spese contrattuali)

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, comprese quelle tecniche e quelle notarili, nonché ogni inerente imposta, si convengono a carico della proponente. Ai fini fiscali vengono richieste le agevolazioni previste dalla legge 28.6.1943 n. 666 nonché, con richiamo all'art. 20 della legge n. 10/1977, l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali previste dall'art. 32, secondo comma, del D.P.R. 29.9.1973 n. 601, ovvero l'applicazione di eventuali altri benefici più favorevoli al contribuente.

ART. 17 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

- a. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
- b. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità
- c. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le eventuali cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, quale schema a corredo del Piano.

MASSA , addì..... ..

IL PROPONENTE

IL COMUNE _____

ⁱ *completare con «Milano» oppure con «Brescia» a seconda della competenza territoriale.*