

# SCHEMA DI CONVENZIONE

***Piano Attuativo di iniziativa privata***

per la realizzazione di:

**Impianto Sportivo Polifunzionale “Next Gen Tennis Team Asd”**

TECNICO PROGETTISTA:

**GIOVANNA PUCCI ARCHITETTO**

COMMITTENTE:

**TURISPORT S.r.l.**

COMUNE DI MASSA

Repertorio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMATIVA VS.6.01 DELL'ALLEGATO "A" ALLE NORME TECNICHE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Massa, Via Porta Fabbrica n. 1, avanti a me ufficiale rogante dott. \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Massa, competente ai sensi dell'articolo 97 comma 4 del D.lgs 267/2000

si sono costituiti

1) il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, non in proprio, ma in qualità di Dirigente del Settore Edilizia Privata ed Assetto del territorio del Comune di Massa e come tale legale rappresentante del "COMUNE DI MASSA" con sede in Via Porta Fabbrica n. 1, codice fiscale e partita IVA 00181760455, ivi domiciliato per la carica, tale nominato dal Sindaco del Comune di Massa con Decreto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, autorizzato alla stipula del presente atto in esecuzione della Determinazione del Dirigente Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Assetto del territorio n. \_\_\_\_\_ del giorno \_\_\_\_\_;

2) il sig. Calvani Franco, nato a Cagliari, residente a Montignoso via Marina 87, in qualità di legale rappresentante della società Turisport s.r.l., con sede in Massa (MS), Via Carducci 76, P.I.V.A. 00456460450, che nel seguito del presente atto sarà semplicemente denominato "Soggetto Attuatore" ed in qualità di proprietario pieno ed esclusivo di un immobile situato nel Comune censuario ed amministrativo di Massa, più avanti individuato.

Dell'identità e della piena capacità delle parti sopra costituite io notaio rogante sono personalmente certo. Le parti, espressamente e spontaneamente, avendo i requisiti di legge, previo il mio consenso, dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni;

#### PREMESSO

- che la società Turisport srl è proprietaria di terreni posti in Massa, località "Campaccio", distinti al Nuovo Catasto Terreni al foglio 161, particelle n. 128 e n. 132, per una superficie catastale complessiva di circa. 18.200 mq e Superficie territoriale di mq 18.625;
- che il sig. Calvani Franco nella sua qualità di Legale Rappresentante della società Turisport s.r.l. quale intervenuto proprietario, come sopra rappresentato, dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili sopra indicati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione, essendo le suddette particelle n. 128 e n. 132 del foglio 161 pervenutogli per \_\_\_\_\_;
- che il vigente Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e n. 117 del 20/7/2021, prevede in tale area un ambito di intervento con destinazione di "Verde sportivo", disciplinato con la Scheda normativa VS.6.01 dell'Allegato "A" delle Norme Tecniche di Attuazione;
- che la Scheda normativa VS.6.01 del vigente Regolamento Urbanistico Comunale prevede la redazione di un Piano Attuativo, nel caso in cui siano previsti interventi che richiedano il superamento delle dimensioni indicate nella Scheda VS.6.01;
- che sull'area oggetto dell'intervento non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla

realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

#### VISTI

A) la domanda di SCIA in alternativa al Permesso di costruire in attuazione del Piano Attuativo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con i relativi allegati, titolo di cui sarà possibile ottenere il rilascio a seguito della stipula ed efficacia della presente convenzione;

B) il parere del responsabile del procedimento (RUP) che verrà nominato;

C) la deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo di iniziativa privata relativo all'ambito d'intervento VS.6.01 ed il relativo schema di convenzione;

D) la scheda normativa VS.6.01;

tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti, come sopra rappresentati,

#### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

##### ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

##### ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

2. Il Soggetto Attuatore è obbligato, per quanto attiene al proprio intervento disciplinato dalla presente convenzione, in solido, per sé e per aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, affitto, comodato e/o cessione a qualsiasi titolo parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti ed agli aventi causa a qualsiasi titolo, ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole che, pertanto, non avranno efficacia nei confronti del Comune.
3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore, non vengono meno e non possono essere estinte e/o ridotte se non dopo che il successivo avente causa, a qualsiasi titolo, abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. Il Soggetto Attuatore realizza l'intervento di cui al "Piano attuativo di iniziativa privata relativo all'ambito d'intervento VS.6.01" (d'ora in poi PA) che prevede la realizzazione di un centro sportivo polifunzionale denominato "Next Gen Tennis Team Asd".
5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni urbanistico edilizie della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

### ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Il PA, con il relativo schema di convenzione, ha una durata di dieci anni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T dell'avviso di approvazione.
2. Il PA ha attuazione tramite interventi diretti convenzionati, per i quali valgono i termini di efficacia dei relativi titoli abilitativi, in conformità all'articolo 133 della L.R. Toscana n. 65/2014, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

3. I lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria devono iniziare entro un anno dalla data della SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, così come stabilito all'art.7 delle N.T.A. del presente P.A. .

#### ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione di cui al successivo Art. 5 saranno eseguite, in conformità dell'art. 1 del D.Lgs. n. 50/2016 a cura del Soggetto Attuatore.

2. Le spese tecniche per i frazionamenti, per gli eventuali accatastamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono interamente a carico del Soggetto Attuatore. La vigilanza sull'esecuzione delle opere è esercitata da un RUP, appositamente nominato.

#### ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare in favore del Comune di Massa, le opere di urbanizzazione primaria sotto descritte ed indicate nelle tavole n. 5 e 6 del PA:

- la cessione di area per viabilità pubblica, per la porzione prevista di allargamento stradale, in corrispondenza delle curve del tracciato viario comunale di via San Ginese e via Giovanni Marradi, per una superficie complessiva di circa 60,00 mq;
- il ripristino del manto stradale (asfaltatura) dell'anello viario comunale di via San Ginese e via Giovanni Marradi, per l'estensione dell'intero perimetro rigirante attorno all'ambito oggetto del PA, per una superficie complessiva di circa 1.800,00 mq;
- la realizzazione della linea elettrica di illuminazione stradale dell'anello viario comunale di via San Ginese e via Giovanni Marradi, per l'estensione dell'intero perimetro rigirante attorno all'ambito oggetto del PA, comprensiva dell'installazione di punti luce su pali.

2. Le opere di cui al comma 1 verranno realizzate interamente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria previsti ai sensi della L.R. 65/2014, art. 184.

3. Il Comune ha la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese del medesimo, qualora vi sia inadempienza totale o parziale da parte dello stesso Soggetto Attuatore, rivalendosi nei modi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti quando egli non vi abbia provveduto tempestivamente e nel modo migliore.

4. L'incidenza delle opere da eseguirsi è da calcolarsi al momento della presentazione della SCIA in alternativa al Permesso di Costruire come risulterà dal Computo Metrico allegato al titolo richiesto. Tale somma potrà essere portata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. L'eventuale esubero di spesa rimarrà a totale carico del Soggetto Attuatore nel caso in cui il costo delle opere realizzate sia superiore a quello degli oneri di urbanizzazione dovuti.

#### ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e, pertanto, da eseguirsi a cura e spese esclusive del soggetto attuatore, tutte le opere di allacciamento ai pubblici servizi dettagliatamente descritte nel progetto di PA (Tavole nn. 5 e 6) consistenti in:

- costruzione e allacciamento alla rete idrica (vedi Tav.6);
- costruzione e allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (vedi Tav.6);
- costruzione e allacciamento alla rete di canalizzazione telefonica (vedi Tav.6);
- realizzazione del sistema di fognatura separata (vedi Tav.6)
- posizionamento dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private

- realizzazione dei posti auto interni all'ambito d'intervento nelle misure minime di cui alle vigenti disposizioni;
  - illuminazione degli accessi, eventuale protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'intervento principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo (agibilità).

#### ART. 7 - PROGETTO "RACCHETTE DI CLASSE"

##### "IL PARCO"

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga alla realizzazione del progetto "Racchette di classe", progetto nato dall'impegno congiunto del Ministero dell'Istruzione, Università e Ricerca (MIUR), del Comitato Olimpico Nazionale Italiano (CONI) e della Presidenza del Consiglio dei Ministri, per promuovere l'educazione fisica fin dalla scuola primaria e ancor prima dalla scuola materna, a vantaggio dei processi educativi e formativi delle giovani generazioni, di cui il soggetto attuatore si rende promotore attivo, a sua cura e spese, con l'offerta alle scuole nella fascia mattutina, supportata da un servizio di pulmini organizzato.
2. Il Soggetto Attuatore si impegna alla riqualificazione di area boscata di sua proprietà, della superficie di mq 8500 (NCT Comune di Massa: fg.161, particelle 250, 76), come "parco di proprietà privata di uso pubblico", legato all'attività sportiva, comprendente percorsi salute, piccolissime attrezzature per sport all'aperto ed eventuali piccoli manufatti (così come consentiti dalle N.T.A del R.U. per le aree classificate *"Aree a Verde privato, aree agricole residuali interne ai tessuti, aree*



*alberate e alberi tutelati*”), il cui buon uso sarà disciplinato da precise Regole stabilite dalla proprietà, apposte all’ingresso, e da orari consentiti.

Si precisa che i piccoli manufatti e le attrezzature posizionate, dovranno essere facilmente rimovibili al fine di facilitare un eventuale ripristino dei luoghi.

#### ART. 8 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5, da eseguirsi a carico del soggetto attuatore, ammonta ad euro \_\_\_\_\_ .

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione il soggetto attuatore si obbliga a prestare adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100% di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria emessa da primario istituto bancario, e quindi per euro \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) comprensivo di IVA, che sarà svincolata alle condizioni previste dal comma 4 dell'art. 10.

3. La garanzia fideiussoria è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i soggetti attuatori sottoscrittori della presente convenzione sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice prima richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con la sola significazione dell'inadempimento.

4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione e agli obblighi di cessione delle aree, da questa richiamate o il cui

mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive, sempre beninteso sino all'importo massimo garantito pari ad euro \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) comprensivo di IVA.

#### ART. 9 – SCIA in alternativa al PERMESSO di COSTRUIRE

*ai sensi dell'art.134 comma 2 della LRT 65/14,*

*prevista per le opere indicate all'art.23 comma 01 del T.U.E. n.380/2001*

1. Dopo la sottoscrizione del presente atto, previo deposito della polizza fideiussoria di cui all'art. 8, il soggetto attuatore può ottenere il rilascio della SCIA in alternativa al P.di C. per gli interventi previsti nella presente convenzione, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici.
2. L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata al pagamento del contributo di cui all'articolo 183 della L.R. Toscana n. 65/2014, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso dei titoli abilitativi.

#### ART. 11 - VARIANTI ESSENZIALI

1. La disciplina delle varianti è disciplinata dall'art.112 della LRT 65/14.
2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente, né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

## ART. 10 - COLLAUDO DELLE OPERE DEL PIANO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il Soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi.
2. Il Comune provvede al collaudo finale entro e non oltre sei mesi dalla comunicazione della dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere da collaudare.
3. Il collaudo delle predette opere di urbanizzazione costituirà condizione necessaria per l'ottenimento dell'agibilità e della conseguente apertura al pubblico del centro sportivo. La presa in carico definitiva da parte del Comune delle opere di urbanizzazione e delle aree su cui queste insistono verrà perfezionata nei modi di legge entro 90 giorni decorrenti dalla data di approvazione del certificato di collaudo.
4. A seguito dell'approvazione del certificato di collaudo e del trasferimento delle aree e delle opere al Comune, questi autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art. 8.

## ART. 11 - CESSIONE DELLE AREE

1. Le aree vengono cedute gratuitamente libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri, gravami e vincoli di ogni specie.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga a curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria finché non avvenga il passaggio di proprietà al Comune.

## ART. 12 – SPESE

1. Tutte le spese, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, comprese imposte e tasse, riguardanti la presente 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 del soggetto attuatore.

## ART. 13 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto per la realizzazione del centro sportivo polifunzionale denominato "Next Gen Tennis Team Asd" è composto da \_\_\_\_\_ allegati al parere di conformità urbanistica n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_. Detti elaborati sono depositati negli originali del Comune ed individuabili univocamente e inequivocabilmente e non vengono pertanto allegati materialmente alla convenzione.

2. La scheda normativa dell'ambito d'intervento VS.6.01, le norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico ed il PA richiamati nella presente convenzione, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione, sono depositati negli originali del Comune individuabili univocamente e inequivocabilmente e non vengono, pertanto, allegati materialmente alla convenzione.

Il PA è costituito da \_\_\_\_\_.

## ART. 14 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Il Soggetto Attuatore potrà richiedere le agevolazioni fiscali vigenti in materia, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli, se ammessi

I componenti, come sopra rappresentati, mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto, io ufficiale rogante ho redatto il presente atto, scritto con strumenti informatici da persona di mia fiducia e sotto la mia direzione, e pubblicato mediante lettura fattane alle parti le quali lo hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono su ogni foglio e sugli allegati. La presente convenzione si compone di numero \_\_\_\_\_ fogli di carta debitamente legalizzata, dei quali si sono occupate pagine intere in numero di \_\_\_\_ e righe in numero di \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ pagina escluse le firme.

PER IL COMUNE DI MASSA

\_\_\_\_\_

IL SOGGETTO ATTUATORE

\_\_\_\_\_

L'UFFICIALE ROGANTE

\_\_\_\_\_