

COMUNE DI MASSA

(Provincia di Massa Carrara)

Repertorio n. _____ del _____

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NELL' AREA
INDIVIDUATA NEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO

“AC.6.04 – COMPLESSO EX VILLA OLIVIERO”

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____
in _____ presso _____, avanti a _____, nella qualità di _____, senza
assistenza di testimoni ai quali le parti danno atto di rinunciare con il consenso dell'Ufficiale Rogante
medesimo, sono personalmente comparsi:

1) il sig. _____, nato a _____ il _____, non in proprio, ma in qualità di
dirigente del Settore Lavori Pubblici 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 _____ del _____, autorizzato alla stipula del presente atto in
esecuzione della Determinazione del Dirigente Responsabile del Settore Lavori Pubblici ed
Assetto del Territorio n. _____ del giorno _____ che in copia conforme si allega al
presente atto sotto la lettera “_”;

2) il sig. _____, nato a _____, il _____, in qualità di rappresentante
legale della società _____ proprietaria dell'area posta in _____,
(nel prosieguo “Soggetto Attuatore”).

I comparenti, della cui identità personale in qualità di Ufficiale Rogante sono certo, chiedono di far
constare con il presente atto redatto in forma pubblica, quanto segue:

PREMESSO

A) che la società Pax International srl è piena ed esclusiva proprietaria dell'area, denominata “Ex
Villa Oliviero”, posta nel Comune censuario e amministrativo di Massa, censita in catasto
comunale di Massa al foglio 161 part. la 253 sub. 1;

B) che il sig. Alberto Bocelli nella sua qualità di legale rappresentante della società

Pax International srl 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.

Formalmente i beni di cui trattasi risultano intestati alla ditta PAX INTERNATIONAL srl e ciò per trasformazione di società “RISTORANTE OLIVIERO DI MANOLA POLLI & C. – società in accomandita semplice” a “PAX INTERNATIONAL – società a responsabilità limitata” con atto Notaio Dottor Carlo Beltrandi del 20/11/2002 repertorio 35155, raccolta 8217 registrato a Firenze il 25/11/2002 Serie 1A

La proprietà, catastalmente identificata presso l’Agenzia del Territorio di Massa Carrara al Catasto al foglio 161 part.la 253 sub. 1 del Comune di Massa, ha una superficie pari a 12.394 mq;

- C) che le particelle sopra individuate fanno parte di un’area avente una superficie complessiva, rilevata a seguito di misurazioni celerimetriche, pari a 12.394 mq, denominata “Ex Villa Oliviero”, ubicata in un comparto accessibile dal Lungomare e da via Verdi, delimitato da Via Lucca e costituente un ambito classificato dal Regolamento Urbanistico del comune di Massa (d’ ora in poi RU), in parte a tessuto edilizio rado (TER) e in parte a verde sportivo (AIC.sp); il complesso immobiliare, consta di una villa, un edificio di valore storico-testimoniale ed edifici isolati privi di valore architettonico.
- D) che il sopra indicato sig. Alberto Bocelli ha richiesto una Variante al RU, al fine di riunificare l’intero complesso immobiliare in un unico ambito di conservazione denominato AC.6.04 – Complesso ex Villa Oliviero, con lo scopo di attuare una riqualificazione e rivalorizzazione complessiva nel rispetto delle architetture e delle funzioni residenziali, turistico-ricettive e di servizio tipiche e radicate sulla fascia litoranea di Massa, nonché del ripristino e restauro del parco/giardino esistente.
- E) che per i fini sopra esposti è stata rilevata la necessità di operare attraverso un Piano di Recupero Convenzionato contestuale alla Variante al RU.
- F) che la proposta di Variante ed il contestuale Piano di Recupero Convenzionato sono stati fatti propri dall’Amministrazione comunale nella considerazione che gli stessi offrono l’opportunità, in coerenza con gli obiettivi del vigente Piano Strutturale del comune di Massa, di dare corso a una generale riqualificazione della porzione di territorio dove insiste l’area, con un completamento ed una riorganizzazione tipologica del tessuto urbano di un lotto che attualmente versa in uno stato di parziale abbandono e degrado, nonché valorizzare la villa con il suo giardino storico riportandone alla luce le originali peculiarità, potenzialità attrattive e carattere di luogo di aggregazione per eventi di prestigio, con evidenti ricadute economiche e culturali sull’intero contesto territoriale.
- G) che, oltre alla riqualificazione dell’area nei termini sopra indicati, la proposta della proprietà prevede anche l’impegno, in determinate occasioni, di organizzare eventi di tipo culturale di interesse nazionale ed internazionale, quali eventi musicali, esposizioni artistiche, incontri

letterari e quant'altro attinente alla cultura e all'arte, rimarcandone un interesse comune e generale

H) che in aggiunta all'impegno di cui al punto G), la proprietà ha concordato con l'Amministrazione comunale, a titolo perequativo e di "contributo per la città pubblica", di intervenire ulteriormente nel processo di riqualificazione del contesto territoriale in cui è situata l'area in questione con il versamento al Comune di un contributo economico pari all'intera somma necessaria alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico previsto nella vicina area posta all'intersezione tra Via Ronchi e Via Donizetti ed individuato nel vigente RU quale PP.6.01, e con la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica da consegnare al Comune. ~~nonché con la cessione a titolo gratuito al Comune dell'area necessaria alla realizzazione del parcheggio pari a circa 760 mq. che il Soggetto Attuatore avrebbe acquisito a sua cura e spese dalla originale proprietà privata.~~ **Tale somma sarà comprensiva degli oneri occorrenti per l'acquisizione da parte del Comune dell'area necessaria alla sua realizzazione (pari a circa 760 mq) dall'attuale proprietà privata, secondo le procedure di legge.**

I) che a seguito di quanto sopra, l'area denominata "Ex Villa Oliviero" è stata oggetto della "Variante n. _____ al RU, con contestuale Piano di Recupero Convenzionato, adottata con delibera consiliare n. _____ del _____ - ed approvata con delibera consiliare n. _____ del _____ e messa in efficacia con pubblicazione sul BURT n. _____ del _____;

J) che a seguito della suddetta Variante, l'intera area con i relativi mappali è stata riunita sotto un unico ambito di conservazione identificato con la sigla alfanumerica AC.6.04 – Complesso ex Villa Oliviero, con le seguenti possibili destinazioni d'uso:

turistico – ricettivo, residenziale, attrezzature di tipo culturale.

L'area è soggetta alla realizzazione di un intervento di natura privata, al fine di ricondurre l'intero compendio ad una configurazione unitaria, realizzarne una rivalorizzazione complessiva ripristinando il parco/giardino ed intervenendo sugli edifici di valore nel rispetto delle loro caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali con eliminazione delle situazioni di degrado

K) che, in ottemperanza alla scheda norma dell'area "AC.6.04" allegata alle norme del RU, introdotta con la Variante approvata, il Soggetto Attuatore ha concordato di organizzare eventi annuali di tipo culturale di interesse nazionale ed internazionale consistenti in eventi musicali, esposizioni artistiche, incontri letterari o quant'altro attinente la cultura e l'arte le cui modalità saranno stabilite concordemente con l'Amministrazione comunale, che si riserva di concederne il patrocinio.

L) che la scheda norma dell'area "AC.6.04" allegata alle norme del RU, introdotta con la Variante, prevede inoltre da parte del Soggetto Attuatore la partecipazione alla riqualificazione del contesto

territoriale in cui è situata l'area in questione con il versamento al Comune, in aggiunta agli oneri concessori, del "contributo per la città pubblica", in questo caso localizzato, in applicazione dei principi perequativi del Piano Strutturale e del RU, pari all'intera somma necessaria alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico previsto nella vicina area posta alla intersezione tra Via Ronchi e Via Donizetti ed individuato dal vigente RU con la sigla "PP.6.01" e con la redazione del relativo Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica da consegnare al Comune. ~~nonché con la cessione a titolo gratuito al Comune dell'area necessaria alla realizzazione del parcheggio pari a circa 760 mq. che il Soggetto Attuatore ha acquisito a sua cura e spese dalla originale proprietà privata.~~ **Tale somma sarà comprensiva degli oneri occorrenti per l'acquisizione da parte del Comune dell'area necessaria alla sua realizzazione (pari a circa 760 mq) dall'attuale proprietà privata, secondo le procedure di legge.**

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OBBLIGHI GENERALI

1. La presente Convenzione è relativa all'ambito AC.6.04 meglio individuato e disciplinato dalla relativa scheda norma allegata alle norme del RU, introdotta a seguito della specifica Variante. L'area è soggetta a Piano di Recupero Convenzionato e viene individuata catastalmente al Foglio n. 161 p.la 253 sub.1.
2. Il Soggetto Attuatore s'impegna, nei termini e contenuti stabiliti dalla legge, dal Piano di Recupero approvato e dalla presente convenzione, per la realizzazione all'interno dell'area di proprietà come sopra individuata, di un intervento di natura privata finalizzato ad una rivalorizzazione complessiva dell'intero compendio, ad assumere, a far corso dalla stipula del presente atto, gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé e per i propri aventi causa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.
3. Il Soggetto Attuatore assume, con la sottoscrizione della presente convenzione, per sé e per i propri aventi causa, oltre agli obblighi relativi al pagamento degli oneri concessori relativi ai permessi di costruire o alle SCIA che verranno presentati, l'impegno ad organizzare eventi di tipo culturale ed al versamento del contributo per la città pubblica come descritti e disciplinati ai successivi artt. 4 e 5.

Art. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse e gli allegati del presente atto ne formano parte integrante, sostanziale ed inscindibile, sia ai fini interpretativi che ai fini dispositivi, ed hanno determinato il consenso delle Parti.
2. Il Soggetto Attuatore è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, pertanto si deve intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi del Soggetto Attuatore assunti 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.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore, 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 a sostituzione o integrazione.

Art. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE, EFFICACIA E VALIDITA'

1. La presente convenzione disciplina gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore relativamente all'attuazione del Piano di Recupero Convenzionato previsto dalla contestuale Variante al RU ed in particolare agli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore relativamente:
 - a) alle modalità da assumersi per la regolazione degli eventi di tipo culturale che la proprietà o soggetto di sua fiducia si impegnerà ad organizzare
 - b) al versamento del "contributo per la città pubblica",
 - c) alla consegna al Comune del Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica per la realizzazione del parcheggio pubblico individuato nel vigente RU quale PP.6.01,
 - d) ~~alla cessione a titolo gratuito al Comune dell'area necessaria alla realizzazione del parcheggio pubblico che il Soggetto Attuatore ha acquisito a sua cura e spese dalla originale proprietà privata.~~
2. La convenzione avrà efficacia dalla sua stipula fino ad un massimo di 10 anni e comunque non oltre la validità del Piano di Recupero Convenzionato prevista dalla legge in 10 anni.

Art. 4 – OBBLIGO PARTICOLARE

Conformemente a quanto previsto nella Scheda norma della Variante al RU e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero approvati, il Soggetto Attuatore si impegna ad organizzare a propria cura, o tramite soggetto di sua fiducia minimo, n° 5 eventi annuali di tipo

culturale di interesse nazionale ed internazionale consistenti in eventi musicali, esposizioni artistiche, incontri letterari o quant'altro attinente la cultura e l'arte le cui modalità saranno stabilite puntualmente e concordemente con l'Amministrazione comunale, che si riserva di concederne il patrocinio. **I 5 eventi di cui sopra saranno ricompresi comunque in un massimo di 15 annuali conteggiando anche quelli privati promossi dalla proprietà.**

Art. 5 - PEREQUAZIONE COMPENSATIVA

1. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì, in applicazione dei principi perequativi del Piano Strutturale e come stabilito dalla scheda norma dell'area "AC.6.04" allegata alle norme del RU ed introdotta con la Variante, alla partecipazione alla riqualificazione del contesto territoriale in cui è situata l'area in questione con il versamento al Comune di Massa, in aggiunta agli oneri concessori, del "contributo per la città pubblica", in questo caso localizzato e costituito da un contributo economico pari all'intera somma necessaria **all'acquisizione dell'area e** alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico previsto nella vicina area posta all'intersezione tra Via Ronchi e Via Donizetti ed individuato nel vigente RU quale PP.6.01, con la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica del parcheggio da consegnare al Comune, ~~nonché a cedere, a titolo gratuito al Comune di Massa, l'area necessaria alla realizzazione del parcheggio pari a circa 760 mq. che lo stesso Soggetto Attuatore ha acquisito a sua cura e spese dalla originale proprietà privata.~~
2. Considerato che il Soggetto attuatore ha provveduto alla redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica per la realizzazione del parcheggio pubblico individuato nel vigente RU con la sigla "PP.6.01" ed ha provveduto al suo invio al Comune di Massa, Settore LLPP ed Assetto del Territorio con prot. n. _____ in data _____
3. Dato atto che il Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica per la realizzazione del parcheggio pubblico individuato nel vigente RU con la sigla "PP.6.01" redatto da _____, completo della stima dei costi di realizzazione, è stato condiviso e vidimato dai competenti uffici comunali con nota prot. _____ del _____ e, conseguentemente, come indicato nelle tavole _____ allegate alla presente Convenzione a farne parte integrante e sostanziale:
 - a) la somma per la realizzazione del parcheggio in questione, comprensiva degli oneri di legge, è stata stimata all'attualità in euro _____ ~~pari al contributo da erogarsi~~
 - b) le spese tecniche inerenti il Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica, facente parte della perequazione come stabilita e già consegnato al Comune, sono state stimate in euro _____

4) Considerato che il Soggetto Attuatore ha acquisito l'area necessaria per la realizzazione del parcheggio pubblico dall'originale proprietà privata con atto di compravendita a rogito Notaio _____ di _____, in data _____ repertorio _____ raccolta _____ registrato a _____ in data _____ trascritto a _____ in data _____ Reg. Part. n. _____, area di superficie, catastalmente identificata presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara al Catasto al foglio _____ part. la _____ sub. 1 del Comune di Massa, pari a _____ mq.

5) per quanto sopra il valore economico della perequazione risulta pari a euro _____ a cui va sommato il costo sostenuto da parte del Soggetto Attuatore per l'acquisizione dell'area necessaria per la realizzazione del parcheggio pubblico che è stato oggetto di trattativa privata con la proprietà originale

c) il valore dell'area da acquisire da parte del Comune per la realizzazione del parcheggio è stato stimato all'attualità da parte dei competenti uffici comunali in euro _____

4. Per quanto sopra il valore totale della perequazione risulta pari a euro _____

Art. 6 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI RELATIVI AL CONTRIBUTO PER LA CITTÀ PUBBLICA

1. Dato atto che il Progetto di Fattibilità Tecnico - Economica del previsto parcheggio pubblico è stato già consegnato dal Soggetto Attuatore agli Uffici comunali competenti ed è stato dagli stessi validato, l'importo di cui al precedente art. 5, comma 3 lett. "a" costituito dalla somma necessaria alla realizzazione del parcheggio e dal valore dell'area da acquisire di cui all'art.5 comma 1. lett. a) e c) , rientrante nel "contributo per la città pubblica" e pari a euro _____, dovrà essere erogato al Comune di Massa, in una rata unica, alla stipula del presente atto o, in alternativa, alla stessa tempistica, dovrà essere presentata al Comune idonea polizza fidejussoria di pari valore.
2. Come previsto dalla norma, il contributo sarà vincolato ad uno specifico centro di costo per la realizzazione del parcheggio pubblico individuato dal vigente R.U. con la sigla "PP.6.01".
3. Il Comune di Massa potrà disporre dell'importo per le finalità sopra indicate senza dover avere nessun tipo di assenso o parere da parte del Soggetto Attuatore.

~~4. La cessione dell'area necessaria per la realizzazione del parcheggio pubblico, come dettagliatamente individuato nei precedenti articoli, al Comune di Massa dovrà avvenire, con atto successivo ma contestuale alla stipula della presente convenzione pena la sua piena decadenza comprensiva di tutti i suoi effetti.~~

ART. 7 - PERMESSI DI COSTRUIRE

1. Dopo la sottoscrizione del presente atto, previo deposito della polizza fideiussoria di cui all'art. 6 comma 1 (o prova dell'avvenuto pagamento del contributo), ~~e dopo la stipula e registrazione dell'atto di cessione al Comune di Massa dell'area necessaria per la realizzazione del parcheggio pubblico come dettagliatamente individuato negli articoli precedenti,~~ e della relativa registrazione, il Soggetto Attuatore può ottenere il ritiro dei permessi di costruire/autorizzazioni uniche SUAP o presentare SCIA per gli interventi previsti in conformità alla Variante al RU, ed al Piano di Recupero approvato nonché nel rispetto degli ulteriori strumenti di settore e regolamenti comunali.
2. L'efficacia del titolo abilitativo 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 o presentazione dello stesso.

ART.8 - SPESE

Tutte le spese, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, comprese le imposte e tasse, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese agli afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento ove richiesti ed ogni altro onere, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

Art. 9- TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUZIONE

Nel caso di trasferimento del Permesso di Costruire a successori od aventi causa del Soggetto Attuatore prima della ultimazione dei lavori, il nuovo Soggetto Attuatore subentra nella posizione giuridica del precedente, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente Convenzione. Il titolo che consente il trasferimento del Permesso di Costruire deve essere presentato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo redatta tramite scrittura privata autenticata, con la quale il subentrante nel Permesso di Costruire si impegna al rispetto integrale di tutte le norme e prescrizioni contenute nella presente Convenzione.

Art. 10 - NORME DI SALVAGUARDIA

Le eventuali varianti al vigente Regolamento urbanistico come modificato a seguito di delibera consiliare n. ____ del _____ che abbiano validità di norma di salvaguardia ai sensi delle leggi urbanistiche, modificano automaticamente il presente schema di convenzione e, quindi, anche gli eventuali atti non ancora stipulati per le parti difformi o carenti rispetto alle nuove prescrizioni normative o di zona.

Art. 11 - TUTELA DELLA RISERVATEZZA

Il Comune di Massa rende noto al Soggetto Attuatore che tratterà i dati contenuti nel presente contratto, nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e, comunque, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti.

Art. 12 - DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

1. Il Soggetto Attuatore, per quanto concerne l'edificazione del lotto prevista dalla presente convenzione, è soggetto all'obbligo di attenersi strettamente alle leggi e ai regolamenti in vigore sotto la propria ed esclusiva responsabilità, anche nei riguardi dei terzi.
2. Il Comune di Massa declina ogni responsabilità per danni, lesioni di diritti o interessi che dovessero derivare a terze persone dalla presente convenzione.
3. Gli obblighi derivanti al Soggetto Attuatore per effetto della presente convenzione, si intendono assunti dagli stessi per sé, successori ed aventi causa.

ART. 12 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Le tavole, le norme tecniche di attuazione e la scheda normativa dell'ambito d'intervento AC.6.04 del RU, e gli elaborati del Piano di Recupero Convenzionato 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.
2. Sono invece allegati alla presente Convenzione a farne parte integrante e sostanziale gli

elaborati relativi al Progetto di Fattibilità Tecnico – Economica del parcheggio pubblico individuato nel RU con la sigla “PP.6.01”.

ART. 13 - 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 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.
4. 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.

IL COMUNE

IL SOGGETTO ATTUATORE

L'UFFICIALE ROGANTE

ALLEGATI: