

Cotefa.ingegneri&architetti

Sede legale, amministrativa, operativa

25124 Brescia, Via Cefalonia n.70

Tel +39.030.220692 +39.030.2424177 Fax +39.030.220655

Sede operativa

27100 Pavia, Via Capsoni n.27

Tel +39.0382.303999 Fax +39.0382.1753916

E-mail cotefa@cotefa.com

MARTELLI

STUDIO DI ARCHITETTURA

Arch. Enrico Martelli Arch. Roberto Martelli

54033 Marina di Carrara (Ms), Via Della Bassa n°171
Tel +39.0585.789175 - mail info@archistudiomartelli.it

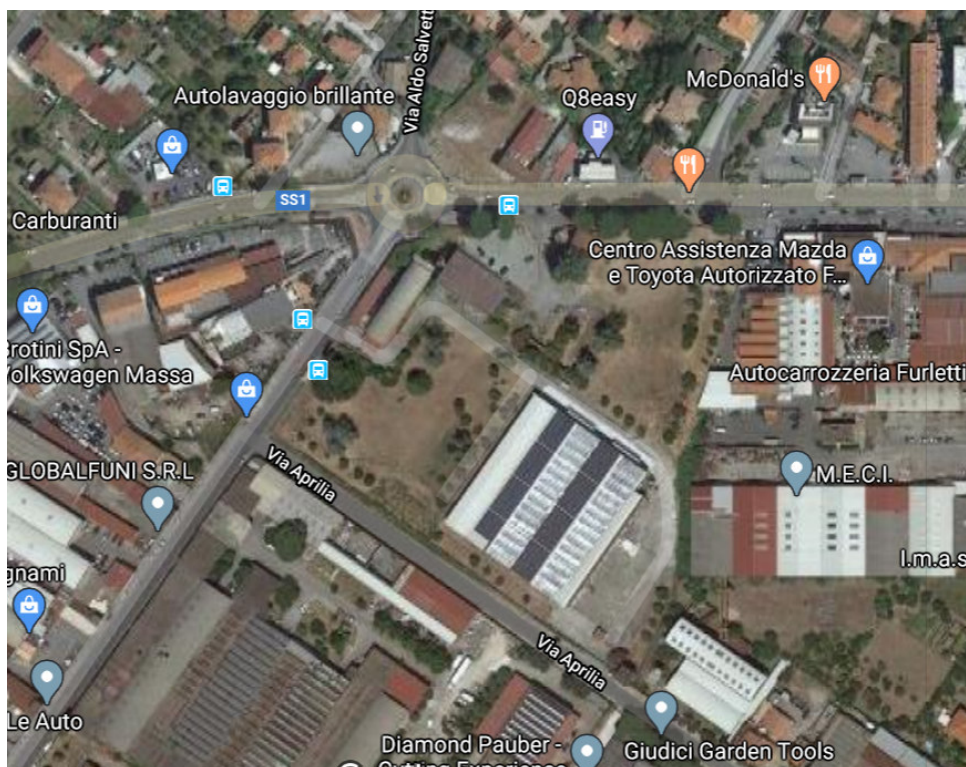
Massa 08/05/2025

PIRANI GROUP SRL

INTERVENTO DI VARIANTE URBANISTICA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE

Area Via Aurelia Via Oliveti Via Aprilia

BOZZA CONVENZIONE



SOCIETÀ PROPONENTE: PIRANI GROUP SRL

COMUNE DI MASSA
(Provincia di Massa Carrara)

Repertorio n. _____ del _____

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA - VARIANTE N. 7 AL REGOLAMENTO
URBANISTICO CON CONTESTUALE PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA EX UNIVERSAL
BENCH/AUTONIERI

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

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, Assetto del territorio e Protezione civile 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 _____;

2) il sig.: _____, nato a _____ (____) il _____ in qualità di
rappresentante legale della società _____ proprietaria dei terreni
_____, (nel prosieguo "Soggetto Attuatore").

PREMESSO

A) che il Soggetto Attuatore è pieno ed esclusivo proprietario dell'area posta nel Comune censuario e
amministrativo di Massa, censite catastalmente al foglio _____, particelle _____;

B) che il sig. _____ nella sua qualità di legale rappresentante della società proprietaria,
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 i suddetti immobili pervenutigli per
_____;

C) che attualmente su detta area insistono manufatti industriali per una superficie coperta di _____
mq e per un volume di _____ mc;

D) che la ditta Pirani Group srl ha presentato, giusta la procura _____, in data
_____, il progetto di variante urbanistica per il cambio di destinazione da area
industriale/artigianale ad area commerciale per medie strutture di vendita;

E) che il Comune di Massa con delibera del Consiglio comunale n. _____ del
_____ ha approvato la "Variante n. 7 al regolamento urbanistico con contestuale piano
attuativo relativo all'area ex Universal Bench/Autonieri", divenuta efficace con pubblicazione sul BURT n.
_____ del _____;

F) che attraverso la suddetta variante i mappali di proprietà del Soggetto Attuatore sono stati ricompresi in un ambito d'intervento, identificato con la sigla alfanumerica "FDB.2.09", e destinati alla realizzazione di un intervento di natura privata, al fine di realizzare un fabbricato ex novo di tipo commerciale all'interno del quale insediare medie strutture di vendita e negozi di vicinato con pagamento del contributo per la città pubblica in applicazione dei principi perequativi del piano strutturale e del regolamento urbanistico;

G) 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 ne ostano la realizzazione;

VISTA

la domanda di permesso di costruire/autorizzazione unica SUAP, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____, per la realizzazione all'interno dell'area di proprietà di un edificio a carattere commerciale alimentare e/o non alimentare; permesso di cui sarà possibile ottenere il rilascio a seguito della stipula ed efficacia della presente convenzione;

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

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 - OBBLIGHI GENERALI

1. La presente convenzione è relativa all'ambito d'intervento FDB.2.09, meglio individuato e disciplinato dalla relativa scheda norma allegata alle norme del regolamento urbanistico, introdotta a seguito della specifica variante. L'area soggetta a piano attuativo viene individuata dalle particelle catastali numero _____ del foglio _____, ubicate _____.

2. Il Soggetto Attuatore s'impegna, nei termini e contenuti di cui all'istanza del rilascio di permesso di costruire per la realizzazione all'interno dell'area di proprietà di un edificio a carattere commerciale da destinare a medie strutture di vendita - alimentare e/o non alimentare - e negozi di vicinato, ad assumere, a far corso dalla data del ritiro del permesso di costruire, 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, gli obblighi relativi alla realizzazione e gestione delle aree ad uso pubblico e al versamento del contributo per la città pubblica come disciplinati agli articoli 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

1. La presente convenzione disciplina gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore relativamente al contributo per la città pubblica, come indicato nella variante al Regolamento urbanistico approvata con delibera consiliare n. _____ del _____ e divenuta efficace con pubblicazione sul BURT n. _____ del _____ (d'ora in poi *Variante*) per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale.

2. Le tempistiche per il contributo per la città pubblica non potranno essere soggetti a modifiche o variazioni, se non con assenso del Soggetto Attuatore e del Comune di Massa.

3. Le opere d'interesse privato previste nell'area consistono nella realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale per medie strutture di vendita e negozi di vicinato.

Art. 4 - PEREQUAZIONE COMPENSATIVA

1. In applicazione dei principi perequativi del piano strutturale e del regolamento urbanistico si prevede l'assolvimento di un contributo per la città pubblica secondo quanto stabilito dalla scheda normativa dell'ambito d'intervento FDB.2.09, allegata alla *Variante*.

2. Il contributo per la città pubblica corrisponde alla somma di 360 euro per ogni metro quadrato di superficie edificabile realizzata, compresa quella derivante dal recupero delle consistenze edilizie esistenti, per complessivi € _____ (Euro/ _____).

Art. 5 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. L'importo del contributo per la città pubblica di cui all'art. 4, comma 2, dovrà essere erogato al Comune di Massa, in una rata unica/o rateizzo, al ritiro del permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato a destinazione commerciale.

2. La corresponsione al Comune della somma di cui all'art. 4, comma 2, dovrà avvenire nei modi e nei termini previsti per il versamento degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 183 della LR n. 65/2014.

3. Il contributo è vincolato ad uno specifico capitolo di spesa per la realizzazione delle opere infrastrutturali e delle aree di standard previste dal regolamento urbanistico.

4. 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.

Art. 6 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. In caso di rateizzo del contributo per la città pubblica, il soggetto attuatore dovrà prestare adeguate garanzie per un importo non inferiore al 100% di quello previsto all'art. 4, comma 2, con polizza fideiussoria, emessa da primaria compagnia di assicurazione, per Euro _____ (Euro _____/00), con scadenza incondizionata.

2. Le garanzie non possono essere estinte se non previo assolvimento dell'intero contributo per la città pubblica.
3. La garanzia 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 il soggetto attuatore sottoscrittore della presente convenzione è obbligato in solido con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice 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 di cui all'art. 4, comma 2, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, 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, senza alcuna riserva, 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.
5. In caso di eventuale cessione degli immobili, il Soggetto Attuatore sarà esonerato da ogni obbligo della presente convenzione e sarà restituito l'originale della fideiussione contestualmente alla consegna di nuova garanzia a nome dell'acquirente del bene che si assumerà tutti gli oneri indicati nella convenzione stessa.

ART. 7 - PERMESSI DI COSTRUIRE

1. Dopo la sottoscrizione del presente atto, il soggetto attuatore può ottenere il rilascio del permesso di costruire/autorizzazione unica SUAP per l'intervento di edificazione di un fabbricato a destinazione commerciale per medie strutture di vendita e negozi di vicinato, in conformità con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati.
2. L'efficacia del titolo abilitativo è subordinata al pagamento del contributo perequativo di cui all'art. 4 comma 2, che comprende gli oneri di cui all'articolo 183 della LR n. 65/2014, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso. Ad ogni modo qualora l'ammontare complessivo degli oneri sia maggiore del contributo perequativo questi vanno comunque pagati integralmente.

Art. 8 - SPESE

1. 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 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

1. 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 per atto pubblico o per 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 - TUTELA DELLA RISERVATEZZA

1. 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. 11 - 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.

4. Il Soggetto Attuatore ed il Comune di Massa danno atto che la convenzione scadrà irrevocabilmente dopo 10 anni dalla data della delibera di approvazione della *Variante*.

ART. 12 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto allegato alla domanda di permesso di costruire/autorizzazione unica SUAP, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____, è composto da

2. Detti elaborati sono depositati negli originali del Comune ed individuabili univocamente e inequivocabilmente e non vengono pertanto allegati materialmente alla convenzione.

3. Gli elaborati del regolamento urbanistico e della *Variante* incidenti sull'ambito d'intervento 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.

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.

I comparenti, 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 _____