

**CONVENZIONE PER IL COMPLETAMENTO E
L'ADEGUAMENTO DEL PARCHEGGIO PUBBLICO IN
LOCALITA' NAVACCHIO, VIA PALAU-VIA SASSARI,
STANDARD DELL'ADIACENTE AREA COMMERCIALE**

Il giorno _____ del mese _____ dell'anno 2020;

tra

1) la **CASAROSA IDA S.R.L.**, corrente in Cascina Via Cammeo n. 165 (P.I. 01227300504) in persona dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore* sig. Nicola Morelli nato a Cascina il 17.8.1979 (C.F. MRL NLC 79M17G702C);

2) la **DIONISIO S.R.L.**, corrente in Vicopisano Via Barsiliana n.11, (P.I. 02171570506) in persona del legale rappresentante *pro tempore* sig. Eraldo Genovese nato a Napoli il 17.07.1967 (C.F. GNVRLD67L17F839Y);

nel prosieguo del presente atto denominati semplicemente "soggetti attuatori";

E

3) il **COMUNE DI CASCINA**, con sede in Corso Matteotti, 90, C.F. e Partita Iva n. 00124310509, nella persona dell'Arch. Irene D'Accardio nata a Pisa l'11/02/1982, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile della Macrostruttura 2 Governo del Territorio, giusto provvedimento del Sindaco n. 21 del 15/10/2020 e provvedimento del Segretario Generale n. 296 del 15/10/2020, nel prosieguo del presente atto denominato semplicemente "Comune".

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Cascina con Delibere di Consiglio Comunale n. 31 del 22.3.2000 e n. 60 dell'11.10.2000 aveva approvato un "*Piano di Recupero Urbanistico relativo al Comparto n. 3 del Piano Particolareggiato della zona produttiva di Navacchio*" con il quale era previsto l'ampliamento degli edifici con destinazione

commerciale esistenti e la realizzazione di un parcheggio pubblico a carico del soggetto originario attuatore Desio & Robè s.r.l..

- Il predetto Piano di Recupero Urbanistico era stato convenzionato con il Comune di Cascina con atto ai Rogiti Notaio Piacentino Forziati in data 21.2.2001 repertorio n. 13191/5671 trascritto a Pisa il 6.3.2001 al n.2220, successivamente integrato con atto ai Rogiti del Segretario del Comune di Cascina in data 24.4.2004 al fine di adeguarlo alla modificata disciplina urbanistica intervenuta a seguito dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, con il quale era stata estesa al comparto 3 la normativa generale delle zone produttive stabilita dall'art. 27 delle norme tecniche di attuazione di tale strumento urbanistico, confermando al contempo gli obblighi e gli impegni economici sottoscritti con l'Amministrazione Comunale che garantivano il raggiungimento dell'obiettivo di riqualificazione urbanistica dell'area con la realizzazione di spazi pubblici a standard adeguati ai nuovi insediamenti commerciali;

- La Desio & Robè s.r.l. in liquidazione è stata ammessa ad una procedura di Concordato Preventivo (n. 9/13 del Tribunale di Pisa) con cessione dei beni attraverso procedure competitive da porre in essere a cura del Liquidatore Giudiziale.

- Nell'ambito di detta procedura concordataria le unità immobiliari poste in Cascina, frazione Visignano, Via del Nugolaio, facenti parti del Piano di Recupero sopra indicato, ed identificate come Lotto A, B, C, e D, sono state poste in vendita mediante forma competitiva, al cui esito le parti sopra indicate sono risultate aggiudicatarie nei termini qui di seguito indicati.

- La società Casarosa Ida s.r.l. è titolare della proprietà superficiaria delle seguenti porzioni immobiliari poste in Cascina, frazione Navacchio, via del Nugolaio nella zona industriale del Comune, denominate come lotto B – ex Del Carratore e lotto C Ex Papucci, e precisamente:

Lotto B – Ex Del Carratore, Capannone ad uso commerciale e magazzino, elevato di un solo piano fuori terra, avente accesso dal numero civico 54, corredato in esclusiva proprietà di ampio resede posto in aderenza ai quattro lati. Il lato nord di detta unità è collegato, per tutta la sua lunghezza, al vicino lotto C – Ex Papucci a mezzo di tettoia. Il tutto rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di

Cascina al foglio 27, particella 787 sub 1 categoria D/8 (capannone con resede) e nel foglio 27 particella 787 sub 3 categoria D/7 (la tettoia);

Lotto C – Ex Papucci: capannone ad uso commerciale magazzino, avente accesso dal numero civico 52, composto da due corpi di fabbrica elevati di un solo piano fuori terra di forma pressoché rettangolare ed uniti per un lato ma sfalsati tra loro. Il lato sud di detta unità è collegato, per tutta la sua lunghezza alla unità denominata lotto B Ex Del carratore (sopra descritta) a mezzo di una tettoia metallica. Corredato in esclusiva proprietà da ampio resede sui quattro lati. Il tutto rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Cascina al foglio 27, particella 786 sub 1, categoria D/8 (il capannone con resede) e le foglio 27 particella 786 sub 3 categoria D/7 la tettoia;

- La DIONISIO S.R.L. è invece titolare della proprietà delle seguenti porzioni immobiliari poste in Cascina, frazione Navacchio, via del Nugolaio nella zona industriale del Comune, denominate come lotto Edificio A e lotto Edificio D e precisamente:

Lotto A - edificio ad uso capannone commerciale in proprietà superficiaria, sito nel Comune di Cascina, località Navacchio, Via del Nugolaio n. 62, corredato di resede, identificato al catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 27, particella 152, sub 1,2,4,5 e 6;

Lotto D – edificio ad uso commerciale in piena proprietà, in corso di realizzazione, sito nel Comune di Cascina località Navacchio,

Via del Nugolaio n. 60, corredato di resede, identificato al Catasto terreni dello stesso Comune al foglio 27, particella 387, sub 1;

- le suddette unità immobiliari, con la esclusione del Lotto A, erano ricomprese nel “Piano di Recupero urbanistico relativo al Comparto n. 3 del Piano Particolareggiato della zona produttiva di Navacchio” e assoggettate alla disciplina prevista dall’art. 27 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico al tempo vigente a seguito della stipula dell’atto sopra richiamato in data 28.04.2004, integrativo della convenzione riguardante l’attuazione del Piano di Recupero del Comparto 3, secondo le caratteristiche tipologico - costruttive di cui alla pratica edilizia n.592/2002. In particolare tali immobili derivano dalla parziale ultimazione dei lavori dei titoli abilitativi edilizi rilasciati alla Società Desio & Robè S.r.l. in attuazione della medesima Convenzione;

- la Desio & Robè s.r.l. in concordato, dante causa delle parti, non ha provveduto alla ultimazione dei lavori di realizzazione del parcheggio pubblico, essendo *medio tempore* scaduta anche polizza fideiussoria rilasciata a garanzia della esecuzione di tale opera pubblica;

- per il Piano di Recupero a suo tempo approvato dalla Amministrazione Comunale, ferma restando l’estensione della disciplina dell’intervenuto Regolamento urbanistico, risulta decorso il termine di validità di dieci anni da tale data, conseguendone comunque il permanere degli obblighi previsti nella Convenzione sopra richiamata, a carico delle parti acquirenti di tali immobili, sub specie di provvedere alla esecuzione dei lavori ancora necessari per l’ultimazione del parcheggio pubblico previsto negli elaborati del piano di recupero a suo tempo approvato e definitivamente scaduto;

- le opere oggetto della richiamata convenzione consisterebbero pertanto nello specifico nell’ultimazione del parcheggio pubblico sulla base degli elaborati e del computo

estimativo presentati a suo tempo dalla Desio & Robè ed approvati dal Comune di Cascina oltre alla realizzazione di segnaletica verticale ed orizzontale ed eventuale segnaletica luminosa, come risulta dagli elaborati grafici che erano stati allegati al piano di recupero;

- l'Amministrazione comunale ha evidenziato che l'opera così finita non sarebbe collaudabile perché non adeguato alle normative sopravvenute;
- entrambe le società si sono dichiarate disponibili, al solo scopo di venire incontro alle esigenze manifestate dal Comune di poter disporre di un parcheggio pubblico che sia funzionale e adeguato agli odierni requisiti tecnici e di sicurezza, di predisporre una nuova soluzione progettuale in accordo con l'Amministrazione comunale, trattandosi di realizzare un'opera significativamente diversa da quella a suo tempo non ultimata;
- sempre entrambe le società si sono dichiarate disponibili ad assumersi anche gli oneri della manutenzione ordinaria e straordinaria per un periodo di dieci anni, fermo restando che dalla realizzazione di tale opera pubblica non potrà farsi dipendere l'ultimazione dei lavori previsti dal piano di recupero per gli edifici esistenti e l'agibilità degli stessi;
- in data 06.08.2019 prot. 30030 e successive modifiche e integrazioni i soggetti attuatori hanno presentato il progetto di completamento e adeguamento del parcheggio pubblico situato in località Navacchio, via Palau-via Sassari, standard dell'adiacente area commerciale di proprietà dei soggetti attuatori;
- il progetto prevede di individuare aree destinate a parcheggio in zone la cui attuale destinazione urbanistica prevede coerentemente "aree per parcheggi" di cui all'art. 21.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico quali attrezzature pubbliche o di interesse pubbliche corrispondenti agli standard di cui all'art.3 del DM 1444/68, oltre a porzioni (particelle 390, 453, 452,386 in parte particelle

901 e 393 foglio 27) individuate in “zone produttive esistenti” (art. 27.1 NTA) e “aree urbane storiche” (art. 24 NTA). Per cui l’approvazione del progetto prevede la contestuale variante agli strumenti di pianificazione urbanistica del comune, ai sensi dell’art.34 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. per le modifiche delle porzioni non a parcheggio in “aree per parcheggi” per la totalità della superficie oggetto del progetto;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.____ del _____ il Comune di Cascina ha approvato il progetto di completamento e adeguamento del parcheggio pubblico situato in località Navacchio, via Palau-via Sassari con contestuale variante al vigente Regolamento Urbanistico;

- l'amministrazione ha pubblicato l'avviso di approvazione del progetto di opera pubblica con contestuale variante urbanistica sul BURT n.____ del _____ e ha reso accessibili gli atti in via telematica, dandone contestuale comunicazione alla Regione e alla Provincia con note prot.____ del _____;

- (alinea da adeguare a seconda che vengano presentate o meno osservazioni: “Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione. Sulle osservazioni si pronuncia l'amministrazione competente adeguando gli atti, ove necessario. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto”....)

- con la citata DCC n.____/____ è stato approvato lo schema del presente atto convenzionale autorizzando il Responsabile della Macrostruttura 2 Governo del Territorio a sottoscriverlo per conto del Comune di Cascina;

Tutto ciò premesso con il presente atto da valere ad ogni effetto di legge

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

1. Le sottoscritte società **CASAROSA IDA S.R.L.**, corrente in Cascina Via Cammeo n. 165 (P.I. 01227300504) in persona

dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore* sig. Nicola Morelli nato a Cascina il 17.8.1979 (C.F. MRL NLC 79M17G702C) e **DIONISIO S.R.L.**, corrente in Vicopisano (PI), (P.I. 02171570506) in persona del legale rappresentante *pro tempore* sig. Eraldo Genovese nato a Napoli il 17.07.1967 (C.F. GNVRLD67L17F839Y) si obbligano, anche per i loro aventi causa, ad eseguire e cedere al Comune di Cascina le opere costituite dal completamento e adeguamento del parcheggio pubblico in oggetto in conformità agli elaborati allegati alla DCC n.____/____ composti da:

- a. completamento e adeguamento del parcheggio pubblico n.1, localizzato a nord-ovest della zona commerciale con accesso da via Palau, di circa 1.067,30 mq, con la realizzazione della pavimentazione in asfalto, della segnaletica orizzontale e verticale, con l'adeguamento dell'impianto di pubblica illuminazione e la piantumazione di alberature autoctone;
- b. completamento e adeguamento del parcheggio pubblico n.2, localizzato a sud-ovest della zona commerciale con accesso da via Palau e nuovo accesso da via Sassari, di circa 5.226,22 mq, con la realizzazione della pavimentazione in asfalto, con la fresatura dell'asfalto ammalo rato, con la realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale, con la demolizione ed il rifacimento dei marciapiedi adeguati alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche, con la realizzazione della nuova area a verde, con l'adeguamento dell'impianto di pubblica illuminazione, con il completamento della rete di smaltimento delle acque meteoriche e la piantumazione di alberature autoctone;
- c. realizzazione del parcheggio pubblico n.3, localizzato a sud-est della zona commerciale con accesso da via

Sassari, circa 1.242,05 mq, con la realizzazione della pavimentazione in asfalto, del percorso pedonale adeguato alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche, con il completamento della rete di smaltimento delle acque meteoriche e la piantumazione di alberature autoctone;

2. Il presente atto convenzionale costituisce ai sensi dell'art. 142 comma 1, della L.R.T. n. 65/2014 valido titolo a favore dei soggetti attuatori per l'inoltro all'Amministrazione Comunale, a loro totale cura e spese, della richiesta di titolo abilitativo per la realizzazione delle suddette opere pubbliche previste dal presente atto;
3. Il Comune di Cascina nel contempo autorizza i Soggetti Attuatori ad eseguire dette opere sulle aree di proprietà comunale;
4. Resta inteso che il Comune con l'atto di messa a disposizione delle aree suddette a favore dei soggetti attuatori, è esonerato e tenuto indenne da quest'ultimi da qualsiasi responsabilità connessa al completamento e adeguamento del parcheggio pubblico e nella manutenzione fino a quando dette opere non saranno completamente eseguite e consegnate, collaudate e assunte in carico dall'ente stesso;
5. I soggetti attuatori si impegnano all'esecuzione degli interventi sopra descritti adottando tutte le misure atte a garantire la incolumità pubblica garantendo nel contempo il totale ripristino a regola d'arte delle opere eventualmente manomesse;
6. I soggetti Attuatori assumono altresì, a proprio totale carico, gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento alla rete delle infrastrutture, dei servizi e sottoservizi, eventualmente richiesti dalle aziende erogatrici, senza aver nulla a pretendere per ulteriori opere atte a permettere l'edificazione anche se non disciplinate nella presente Convenzione;

7. Entrambe le società si obbligano a presentare la richiesta di titolo abilitativo entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto e a realizzare il nuovo parcheggio entro e non oltre 10 (dieci) mesi dalla data di rilascio del titolo abilitativo;
8. Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere pubbliche previste e riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse costituiranno automatico aggiornamento della presente Convenzione, purché le modifiche siano preventivamente autorizzate con apposito provvedimento dirigenziale del Servizio Lavori Pubblici, previo assenso, ove necessario, degli Enti/Aziende competenti;
9. A garanzia della corretta realizzazione dell'intervento per un importo complessivo pari a Euro 218.581,82 risultante dal computo metrico approvato, i soggetti attuatori prestano al Comune di Cascina apposita garanzia fideiussoria a prima richiesta n. _____ rilasciata da _____;
10. Le parti stabiliscono che gli organismi edilizi già ricompresi nel Piano di Recupero, preesistenti o realizzati a seguito della parziale esecuzione delle opere previste dai titoli abilitativi rilasciati a seguito della Convenzione stipulata in data 21 febbraio 2001 come successivamente integrata in data 28 aprile 2004, possono essere trasformati e completati secondo le previsioni del Regolamento urbanistico o comunque degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti al momento dell'acquisizione dei titoli abilitativi a ciò necessari; a tal fine sono da ritenersi superati gli indici, i parametri e le caratteristiche tipologico - costruttive di cui all'art. 2 della convenzione e sono da considerarsi legittime le consistenze edilizie esistenti a seguito della realizzazione anche parziale delle opere di cui ai titoli abilitativi rilasciati, secondo le destinazioni d'uso, il numero di unità immobiliari, la Superficie utile lorda, il Volume e la Superficie coperta in essi

previste.

11. Le parti stabiliscono inoltre che l'attestazione di Agibilità degli edifici interessati potrà essere prodotta dopo la dichiarazione di fine lavori, mentre il collaudo dell'opera, a cura degli uffici tecnici comunali, dovrà intervenire entro 3 mesi da detta data di fine lavori;
12. I Soggetti Attuatori si obbligano a richiedere al Servizio Lavori Pubblici del Comune di Cascina, entro i termini fissati per la conclusione dei lavori, il collaudo delle opere realizzate;
13. Con il definitivo passaggio di proprietà delle opere pubbliche previste in cessione, l'onere della manutenzione spetterà ai soggetti attuatori, con una durata decennale a partire dalla data di rilascio del collaudo secondo le modalità individuate dal piano di manutenzione delle opere, elaborato allegato al progetto approvato con DCC n. ____/____;
14. Le società interessate dovranno comunicare, con preavviso di almeno 20 (venti) giorni, l'inizio dei lavori, a mezzo di PEC e il nome del Direttore dei Lavori, quello del C.S.E., nonché quello dell'Impresa esecutrice dei lavori medesimi.
15. I Soggetti Attuatori assumono, a proprio carico, ogni obbligo e compito derivante dalle disposizioni del D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e ss. mm. ii. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e si obbligano a produrre la relativa documentazione agli enti competenti assumendo altresì a proprio carico tutti gli obblighi derivanti dalle disposizioni previste all'art. 36, commi 3 e 4 del D.lgs. n. 50/2016;
16. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione dovranno essere soggetti qualificati ai sensi del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e ss. mm. li;
17. Sul cantiere dovrà essere installato un cartello che contenga la denominazione delle opere, il loro importo ed i nominativi dei soggetti di cui sopra. Nello stesso cartello dovrà essere

scritto che i lavori sono eseguiti in attuazione del presente atto;

18. Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa esplicito riferimento alle norme ed ai regolamenti vigenti in materia ed, in particolare, al Regolamento Edilizio Unificato vigente ed agli strumenti urbanistici del Comune di Cascina;
19. Tutte le spese, comprese le imposte e le tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente atto ed ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo dei Soggetti Attuatori;
20. Le controversie che dovessero sorgere nella interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di Pisa;
21. Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341, comma 2, del c.c., di sottoscrivere ed approvare espressamente per accettazione le clausole contenute nei precedenti articoli n. _____.