

Allegato n. \_\_\_\_

alla Deliberazione G.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ di adozione \_\_\_\_\_

**COMUNE DI PIETRASANTA**  
Provincia di Lucca

**BOZZA**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
PIANO DI RECUPERO , DENOMINATO “ CINEMA GIARDINO ”**

**ART. 107 L. R. 65/2014**

**REPUBBLICA ITALIANA  
COMUNE DI PIETRASANTA  
PROVINCIA DI LUCCA**

REPERTORIO N. \_\_\_\_  
RACCOLTA N. \_\_\_\_

**CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO**

L'anno duemila \_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_, sono comparsi personalmente:

*oppure*

in Pietrasanta (LU), nella Sede Municipale situata in via \_\_\_\_\_, avanti a me Dott. \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Pietrasanta (LU), ufficiale rogante, autorizzato al rogito dei contratti nell'interesse del Comune di Pietrasanta (LU), ai sensi dell'art.97, comma 4 lett. c) del D.Lgs. 18/08/2000 n.267, sono comparsi personalmente:

il Dott./Arch./Ing. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di dirigente del \_\_\_\_\_ pro tempore del Comune di Pietrasanta (LU), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del \_\_\_\_\_ comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

*(oppure)*

con atto del Sindaco n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000,

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

il/i Signor/i : \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_ via \_\_\_\_ n. \_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, in seguito denominato/i "Proponente", della cui identità io \_\_\_\_\_ sono certo, la/i quale/i, avendone i requisiti di legge, rinuncia/no con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto

**Premesso che:**

il Proponente ha la proprietà di un complesso immobiliare di vecchia costruzione denominato "Cinema Giardino" da tempo dismesso, posto in Pietrasanta (LU), loc. "Tonfano", via Puccini angolo via Duca della Vittoria ;

- a) tale immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta (LU), al foglio particella \_\_\_\_\_, subalterno \_\_\_\_\_, via Puccini n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, zona censuaria \_\_\_\_\_, categoria \_\_\_\_\_, rendita catastale €. \_\_\_\_\_; mentre al Catasto Terreni al foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_, avente superficie catastale complessiva compresi gli edificati di mq. 800,00 ;
- b) tale immobile è pervenuto alla Proponente, con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, Repertorio n. \_\_\_\_\_ Raccolta n. \_\_\_\_\_, Registrato a Viareggio il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ serie \_\_\_\_\_ e Trascritto a Pisa il \_\_\_\_\_ al reg. part. n. \_\_\_\_\_
- c) il Proponente dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di sua proprietà ;
- d) l'area sopra individuata è posta nel vigente Piano Operativo (P.O.) del Comune di Pietrasanta (LU), all'interno dell' UTOE n. 2B (La Città della Costa) e classificata come zona RU "Parti del territorio urbanizzato destinate a interventi di Rigenerazione Urbana in loco soggette ad intervento convenzionato (PR/PRU) Disciplina soggetta a decadenza quinquennale ai sensi dell'art 95 c.1 della L.R. 65/2014", in particolare scheda d'ambito n. TU\_rl2

- e) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera d), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, qui denominato « Piano di Recupero »
- f) si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 commi 2 e 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 ;
- g) sull'area gravano i seguenti vincoli:  
-vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 , su tutta l'area oggetto di proprietà ;
- h) il proponente ha presentato la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ed iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_\_, per la realizzazione delle seguenti opere: \_\_\_\_\_ ;
- i) il piano attuativo risulta conforme al Piano operativo vigente ;
- j) l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni del Piano Operativo relative all'area di cui si tratta, con il Piano Attuativo proposto dalla Proponente; con la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva in data \_\_\_\_\_ veniva adottato il piano attuativo;
- k) Il Piano Attuativo è composto dai seguenti allegati:
- RTI Relazione Tecnica Illustrativa
  - NTA Norme Tecniche di Attuazione
  - MONET Schema Monetizzazione Dotazioni di Standard
  - CONV Schema di Convenzione Urbanistica
  - SCHEDE Schede Norma TU\_rl2
  - TAV. 1/A STATO ATTUALE : Pianta
  - TAV. 1/B STATO ATTUALE : Prospetti e Sezioni
  - TAV. 2/A STATO DI PROGETTO : Pianta
  - TAV. 2/B STATO DI PROGETTO : Sezioni
  - TAV. 2/C STATO DI PROGETTO : Prospetti
  - TAV. 3/A STATO SOVRAPPOSTO : Pianta
  - TAV. 3/B STATO SOVRAPPOSTO : Sezioni
  - TAV. 3/C STATO SOVRAPPOSTO : Prospetti
  - TAV. 4 STATO DI PROGETTO : Fattibilità d'Intervento - Verifica dei Parametri Urbanistici previsti
  - TAV. 5 STATO DI PROGETTO : Sottoservizi - Utenze Pubbliche
  - TAV. 6 STATO DI PROGETTO : Schema Smaltimento delle Acque Reflue
  - TAV. 7 STATO DI PROGETTO : Permeabilità dei Suoli
  - TAV. 8 STATO DI PROGETTO : Verifica Disposizioni Statutarie DT.02a - Pannelli Fotovoltaici
  - TAV. 9/A STATO ATTUALE : Planimetria d'insieme - Skyline e Coni Visivi
  - TAV. 9/B STATO DI PROGETTO : Planimetria d'insieme - Skyline e Coni Visivi
  - TAV. 9/C STATO SOVRAPPOSTO : Planimetria d'insieme - Skyline e Coni Visivi
  - TAV. 10 Estratti Cartografici : Catastale - SIT con sovrapposizione St. Rilevato (Area di Intervento)
  - TAV. 11 Estratti Cartografici : Piano Operativo - PIT – Satellitare
  - TAV. 12 STATO DI PROGETTO : MoodBoard - Finiture e Materiali
  - TAV. 13 STATO DI PROGETTO : Individuazione Alberature ed Aree Esterne
  - FOTO Documentazione Fotografica
  - RENDER Fotoinserimenti - Modellazione Render
  - ENERG Dichiarazione Classe prestazione Energetica
  - GEO Studio Indagini Geologiche - Relazione , Modulo da 1 a 6
  - AGR Studio Riqualificazione Ambientale - Relazione , Tavola verde
  - ENTI Pareri Preventivi Enti sottoservizi di Fattibilità intervento
- l) Con la nota prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

Tutto ciò premesso, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, le parti convengono e stipulano quanto segue:

### **ART. 1 - Premesse e allegati**

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata, conservata in atti, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

### **ART. 2 – Obbligo generale**

1. Il Proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento attestato con appositi atti da parte del Comune, degli impegni assunti ai sensi della presente convenzione. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente, tolleranza o silenzio del Comune.
2. Il Proponente dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a trasferire ai suoi eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, ne autorizza la trascrizione a favore del Comune di Pietrasanta (LU), e contro essi medesimi, con esonero da ogni responsabilità per il Conservatore dei registri immobiliari di Lucca.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Proponente 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 in sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla convenzione stessa.

### **ART. 3 – Validità e modalità di attuazione del Piano Attuativo**

1. Per le obbligazioni e gli impegni qui reciprocamente assunti le parti danno atto che la durata di validità del Piano Attuativo cui si riferisce la presente convenzione è di anni \_\_\_\_\_ (secondo quanto stabilito dal Comune in sede di approvazione del Piano e comunque di durata non superiore a 10 (*dieci*) anni) decorrenti dal momento in cui il Piano Attuativo ha acquisito efficacia, vale a dire dalla pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURT.  
Decorso tale termine, per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le disposizioni di cui all'art.110 della L.R. 65/2014.
2. La trasformazione urbanistico-edilizia prevista dal Piano Attuativo descritta in premessa avverrà tramite idonei titoli abilitativi, disciplinati per legge in base alle tipologie di intervento e in conformità al Piano Attuativo stesso, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.  
Eventuali prescrizioni indicate dalla Soprintendenza comporteranno variante al progetto senza costituire variante al piano.
3. A seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione il Proponente potrà presentare domanda per il rilascio dei titoli edilizi necessari per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano attuativo approvato.
4. Il rilascio del primo titolo edilizio è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria riferite all'intero Piano attuativo, nel caso in oggetto in forma di Monetizzazione secondo le modalità concordate al successivo art. 4

#### **ART.4 – Opere di urbanizzazione**

Il Proponente si obbliga per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, alla compensazione delle dotazioni di standard previsti ai sensi del D.M. 1444/1968 e così come normati nei piani urbanistici vigenti comunali, risultanti dall'area di recupero, in quanto non individuati sottoforma di DT pianificate o DT minime aggiuntive nelle tavole di piano, attraverso la totale monetizzazione così come normato nelle NTA – DT.02b per i Piani di Recupero - Art. 11.4 comma 8 e 25.24 , con le modalità di calcolo definite dalla Determina Dirigenziale n.1183 del 23/07/2025 ed art. 15 del Regolamento Edilizio vigente .

#### **ART.5 – Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Proponente.

Tutte le spese relative e conseguenti al progetto di Piano attuativo ed alla presente convenzione, saranno a carico del Proponente.

Il Proponente si impegna a trasmettere, entro e non oltre 15 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Pietrasanta (LU).

#### **ART.6 – Controversie**

La risoluzione delle controversie di natura contrattuale che dovessero eventualmente sorgere nell'esecuzione del contratto sarà deferita all'esclusiva competenza dell'autorità giudiziaria ordinaria del Foro di Lucca.

#### **ART.7 – Condizioni generali di contratto**

Il Proponente dichiara di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole e le condizioni contenute negli articoli \_\_\_\_\_ del presente atto.

#### **ART. 8 – Disposizioni finali**

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto d'obbligo si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e ai Regolamenti vigenti.