



# PROTOCOLLO D'INTESA Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) "Luogo Pio"

16 Luglio 2015



### PROTOCOLLO D'INTESA

inerente il Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) "Luogo Pio"

L'anno DUEMILAQUINDICI e questo dì 16 del mese di luglio, in Livorno, nella sede municipale,

## tra

NOGARIN Filippo , Sindaco pro tempore del Comune di Livorno, allo scopo autorizzato con deliberazione G.C. n. 311 del 14 luglio 2015 , esecutiva ai sensi di legge, in appresso solo il "COMUNE", da una parte,

е

SALVADORINI Stefano, nato a Livorno il 16 settembre 1956, domiciliato per la carica in Livorno, via Borra n. 35, che interviene e stipula il presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, legale rappresentante p.t., della "CONSABIT SOCIETÀ COOPERATIVA", con sede ove sopra, avente numero di iscrizione al registro delle Imprese di Livorno e codice fiscale: 00847640497, in appresso solo la "CONSABIT" o "operatore privato", dall'altra parte,

### Premesso:

a) che con convenzione sottoscritta tra il COMUNE e la CONSABIT in data 24/04/2014, Rep. n. 59840, recante ad oggetto "Convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune di Livorno e la società CONSABIT - SOCIETA' COOPERATIVA



quale soggetto attuatore del Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) "Luogo Pio" compresa la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri concessori dovuti per il rilascio dei relativi titoli edilizi", la Società ha acquistato, in diritto di superficie, le aree di proprietà comunale meglio rappresentate nell'art. 4 di detta convenzione che, sebbene non materialmente allegata, forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

- b) che con essa la CONSABIT si è impegnata: a realizzare, a scomputo delle oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi edilizi privati da realizzarsi nell'ambito del suddetto PRU, nonché a titolo di parziale controprestazione del prezzo per i diritti di superficie ceduti dal COMUNE e di contributo economico privato al PRU, le opere già complessivamente individuate nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione approvato dalla G.C. con deliberazione n. 489 del 12/11/2013; ad attuare altresì gli interventi indicati agli artt. 12 e 19 della medesima convenzione;
- c) che in forza dell'art. 15 della stessa convenzione la CONSABIT si impegnava e si obbligava a presentare al COMUNE, entro 6 (sei) mesi dalla sua stipula, la progettazione esecutiva delle opere nel rispetto del prescrizioni contenute nel suddetto progetto definitivo;
- d) che tale termine veniva prorogato una prima volta al 31/12/2014 con deliberazione G.C. n. 394 del 07/10/2014,

dietro istanza dell'operatore privato acquisita al protocollo comunale con il n. 84419 del 15/09/2014, ed una seconda volta al 30/06/2015 in forza della proposta formulata con nota prot. 122918 del 30/12/2014 dal Dip.to 4 – Politiche del Territorio – Settore Pianificazione Territoriale e G.I.S. (di poi rettificata con nota prot. 2470 del 12/01/2015 dello stesso Settore), condivisa dalla CONSABIT con nota prot. 123155 del 30/12/2014;

- e) che il COMUNE ha invitato la CONSABIT ad avviare delle trattative per valutare se sussistano le condizioni per una modifica degli impegni assunti *inter partes* in attuazione del citato PRU, all'uopo prospettando:
  - la retrocessione al COMUNE di una parte delle aree già concesse in diritto di superficie all'operatore privato, e segnatamente delle aree meglio rappresentate con specifico tratto grafico rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A", riducendo conseguentemente ad uno il numero degli edifici privati da realizzare nel comparto del "Luogo Pio";
  - la rimodulazione, in considerazione del minor carico urbanistico che ne conseguirebbe, delle opere di urbanizzazione attualmente progettate, ferma la necessità di garantire la complessiva riqualificazione del suddetto comparto, anche nel rispetto degli impegni derivanti dall'Accordo di programma sottoscritto in data 09/10/1998 con l'allora Ministero dei Lavori Pubblici (di poi pubblicato



sul BURT n. 2 del 13/01/1999);

- la cessione alla CONSABIT in diritto di superficie o in proprietà, a compensazione di quanto sopra, di altre aree/immobili di proprietà comunale da individuarsi in accordo con l'operatore privato, fermo l'impegno di quest'ultimo di realizzare, per come rimodulate, le citate opere di urbanizzazione funzionali alla riqualificazione del comparto del "Luogo Pio", sia a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, sia a scomputo del diritto di superficie dell'area che rimarrebbe all'operatore privato che del costituendo diritto di superficie o proprietà sulle nuove aree/immobili che gli saranno proposti, sia, infine, sotto forma di contributo privato al PRU;
- la possibilità di rimodulare l'impegno appositamente disciplinato all'art. 19 della convenzione, sostituendo l'attuale intervento a carico dell'operatore privato con altro/i a parità di condizioni economiche;
- f) che la CONSABIT ha aderito a detto invito, nondimeno evidenziando che:
  - nel PRU è altresì inserita la ricostruzione dell'ala nord-ovest del Palazzo del Refugio, per cui, le è stata assegnata in diritto di superficie anche l'area meglio individuata nella convenzione Rep. n. 58880 del 20/07/2010, recante ad oggetto "Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) "Luogo Pio" -Convenzione per l'assegnazione in diritto di

G

M

superficie dell'area denominata "Il Refugio" per la realizzazione di 12 alloggi di edilizia residenziale da destinare alla locazione a canone sostenibile per 25 anni in attuazione del Bando regionale ex Decreto 5111/2009' (anch'essa qui da intendersi richiamata per formarne parte integrante e sostanziale, sebbene non materialmente allegata al presente atto);

- in considerazione di quanto già segnalato al COMUNE circa gli impedimenti emersi in fase di attuazione dell'impegno, le trattative dovranno ricomprendere anche detto intervento e la retrocessione del bene in parola;
- conseguentemente, la superficie complessiva (SC) degli insediamenti privati da prendere in considerazione in vista di una eventuale futura intesa ammonta a totali mq. 12350,15, di cui mq. 6639,64 ascrivibili al Lotto 1 "Luogo Pio", mq. 3856,51 al Lotto 2 "Viale Caprera" (lotti entrambi meglio rappresentati nella convenzione Rep. n. 59840 del 24/04/2014) ed, infine, mq. 1854 ascrivibili all'intervento sul Palazzo del Refugio;
- occorrerà tenere in debito conto le spese sino a questo momento, a vario titolo, già affrontate dallo stesso operatore privato per l'intero programma di che trattasi e che oggi si prospetta di modificare;
- dovrà essere garantito l'equilibrio economico-finanziario che era alla base della iniziale proposta formulata dall'operatore



# privato;

- ai fini della compensazione prospettata dal COMUNE il criterio che si ritiene essere meglio rispondente allo scopo è quello della sostituzione aree/aree-immobili a parità di SC;
- l'impegno dell'operatore privato alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per stralci funzionali, a scomputo oneri dovrà essere proporzionato alla effettiva quantità di SC che si realizzerà momento per momento nel comparto del "Luogo Pio" e/o nelle diverse localizzazioni che saranno individuate dalle parti;
- relativamente alla porzione di area per la quale non è prospettata dal COMUNE alcuna retrocessione e che ospiterà l'edificio previsto lungo Viale Caprera in aderenza al fabbricato dei Bottini dell'Olio, ove dovesse essere raggiunta un'intesa, necessiterà garantirne la pronta ed immediata edificazione unitamente alle funzionali opere di urbanizzazione, sì da rispondere, tra l'altro, all'esigenza di completare e rendere fruibili nel più breve tempo possibile la corte dei Bottini dell'Olio;
- g) che il COMUNE si è detto disponibile ad includere nelle trattative tutte le questioni evidenziate dalla CONSABIT .

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue in un unico contesto con la superiore narrativa:

- 1) Le parti si impegnano, per tutta la durata del presente atto, a trattare ed approfondire, partendo da quanto reciprocamente prospettato in linea di massima ai superiori punti e) ed f) delle premesse, la fattibilità di un accordo di rimodulazione degli impegni nascenti dalle richiamate convenzioni sottoscritte *inter partes*.
- 2) In ottemperanza all'impegno assunto le parti:
  - si obbligano a cooperare tra loro ed a condividere tutte le informazioni rilevanti, intese come informazioni capaci di influenzare le scelte dell'altra, in modo tempestivo e completo;
  - predisporranno un calendario da seguire che prevederà una serie di incontri presso la sede comunale tra i rappresentati del COMUNE e quelli della CONSABIT.
- 3) Le parti riconoscono e si danno reciprocamente atto che quanto pattuito nelle superiori clausole 1) e 2) non costituisce un impegno vincolante o con valore legale tra loro a concludere un accordo, bensì un semplice impegno a trattare per tutta la durata del presente atto in vista della definizione di una possibile futura intesa tra loro.
- 4) L'eventuale intesa raggiunta sfocerà in un accordo procedimentale col quale, stabilite le modifiche da apportare (entro il termine che nello stesso sarà appositamente fissato) agli atti convenzionali in essere, verranno altresì individuate e cadenzate le procedure amministrative da seguire per



addivenire alla rimodulazione degli impegni concertata tra le parti. Le parti concordano già da ora sul fatto che detto accordo procedimentale dovrà espressamente prevedere che:

- dal momento della sua sottoscrizione, la CONSABIT, relativamente al Lotto 1 "Luogo Pio" (meglio individuato nella convenzione Rep. n. 59840 del 24/04/2014), potrà presentare, a stralcio del progetto definitivo delle complessive opere di urbanizzazione già approvato, un progetto esecutivo delle sole opere di urbanizzazione funzionali all'edificio previsto lungo il Viale Caprera, in aderenza al fabbricato dei Bottini dell'Olio; ciò, allo scopo di vedersi rilasciata entro il più breve tempo possibile i necessari titoli abilitativi, e per le opere di urbanizzazione inserite in detto progetto stralcio, e per la costruzione dell'edificio in parola da eseguirsi nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi dettati nell'apposita scheda norma allegata al R.U. che specificamente lo contempla;
- il COMUNE dovrà esaminare e pronunziarsi su detto progetto stralcio entro 60 (sessanta) giorni dalla sua presentazione;
- al momento del rilascio dei titoli abilitativi di cui sopra, la CONSABIT dovrà costituire e presentare, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione inserite nel progetto esecutivo approvato e, comunque, fino a concorrenza dell'importo degli oneri di urbanizzazione



1

calcolato il suddetto per edificio. idonea fideiussione/polizza bancaria assicurativa; 0 ciò. sempreché dette opere non possano considerarsi garantite sulla base della fideiussione già presentata dalla CONSABIT in adempimento a quanto stabilito dall'art. 5, comma 4. della convenzione Rep. n. 59840 del 24/04/2014.

- 5) Il termine massimo per la conclusione delle suddette trattative e per la stipula dell'eventuale accordo raggiunto è pattuito in 6 (sei) mesi dalla firma del presente atto, prorogabile per un massimo di ulteriori 2 (due) mesi previo consenso scritto di entrambe le parti.
- 6) Tutti i termini d'adempimento fissati dalle convenzioni richiamate in premessa saranno ridefiniti con l'accordo procedimentale di cui alla superiore clausola 4), ivi compreso quello stabilito per la presentazione del complessivo progetto esecutivo di cui al richiamato art. 15 (già oggetto di proroghe) della convenzione Rep. n. 59840 del 24/04/2014. In difetto di accordo, gli stessi saranno oggetto di specifica proroga e/o rinnovo da parte del COMUNE per un periodo pari alla durata del presente protocollo d'intesa.
- 7) Tutte le scelte pianificatorie comunali dovranno tener conto di quanto già allo stato convenzionato con l'operatore privato e, nel caso fosse raggiunto l'accordo di cui alla precedente clausola 4), degli impegni che saranno ivi appositamente



fissati. Conseguentemente, nel caso di adozione di nuovi strumenti urbanistici o di varianti, la relativa disciplina di salvaguardia giammai potrà pregiudicare gli interventi già convenzionati con l'operatore privato e/o convenzionandi in forza dell'accordo eventualmente raggiunto a conclusione delle trattative disciplinate dal presente atto.

8) Il presente atto sarà soggetto a registrazione solo in caso d'uso; ove ciò si verificasse, il costo della registrazione sarà a carico integrale della parte che, con il suo inadempimento o altro comportamento illecito o illegittimo, l'avrà resa necessaria. Letto ed approvato in ogni sua parte, il presente atto redatto in quadruplice copia, viene sottoscritto dalle parti, senza riserve, in data e luogo come sopra.

Per il COMUN

Per la CONSABIT

Allegato "A" - Procollo di intesa 16/07/2015