

Repertorio n. _____ Fascicolo n. _____

Realizzazione della nuova sede dell'associazione Islamica Valdisieve con contestuale cambio d'uso da laboratorio artigianale a luogo di culto - Approvazione schema di convenzione ai sensi dell'art. 4.2.1 (Aree per servizi pubblici di interesse locale, tipologia "AC4") del Piano Operativo Intercomunale Pontassieve - Pelago.

SCHEMA CONVENZIONE

L'anno Duemila..... il giorno del mese di in Pontassieve nella sede del Palazzo Comunale in Via Tanzini n.c. 30 davanti a me Dott. Notaio in iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato senza assistenza di testimoni ai quali i comparenti, che rivestono i requisiti di legge, hanno espressamente e concordemente rinunciato, con il mio consenso, sono comparsi i Signori:

- 1) Pratesi Alessandro nato a FIRENZE (FI) il 15/05/1971, Responsabile del Settore 7 - servizio edilizia privata e pianificazione attuativa del COMUNE DI PONTASSIEVE, domiciliato per la sua carica in Pontassieve, Via Tanzini 30, Codice Fiscale PRTLSN71E15D612F, autorizzato alla stipula della presente convenzione con Delibera del Consiglio Comunale n. del d'ora innanzi indicato anche come "Comune", da una parte e
- 2) Laaziri Nabil nato a Beni Mellal (Marocco) il 25/06/1981, con cittadinanza italiana, codice fiscale LZRNBL81H25Z330T, in qualità di presidente e legale rappresentante della associazione ISLAMICA VALDISIEVE, associazione iscritta al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) con Codice Fiscale 94238280484 e sede legale in Pontassieve, via Piero Palagi 16 D, di seguito denominata "Soggetto attuatore"

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto,

PREMESSO CHE

1- Dal 28/08/2024 è in vigore il Nuovo Piano Strutturale Intercomunale (P.S.I.) dei Comuni di Pontassieve, Londa, Pelago, Rufina e San Godenzo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 24/04/2024 (con Deliberazione di Giunta dell'UCVV n.32 in data 17/04/2024 è stata ratificata l'avvenuta approvazione del PSI nei Consigli Comunali);

2- Dal 03/09/2025 è in vigore il Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago “approvato” con Deliberazioni di Consiglio n. 74 del 31/07/2025 del Comune di Pontassieve e n. 23 del 24/07/2025 del Comune di Pelago;

3- Con istanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività registrata al protocollo 602 del 10/01/2026, il soggetto attuatore propone di trasferire la sede di culto dell’associazione Islamica Valdisieve all'interno del territorio comunale, in via Lisbona 26, nell’immobile rappresentato catastalmente al foglio di mappa 98 particella 259;

4- Nel POI l’immobile interessato dall’intervento ricade in area TPS2 – “Piattaforme produttive, commerciali, direzionali” - disciplinata all’art. 4.4.12 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) che ammette fra le altre la destinazione d’uso “attrezzature religiose (chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione ecc.) individuata all’art. 4.2.1. nella categoria funzionale “AC4” e risulta essere “non classificato” e pertanto, essendo realizzato dopo il 1954, si applica la disciplina della classe di valore 4 (Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico), per cui risultano consentiti interventi ricompresi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR2;

5- Gli interventi proposti, consistenti in cambio di utilizzo con opere edilizie ricomprese nella manutenzione straordinaria risultano compatibili e rispettosi delle suddette norme di riferimento;

6- L’art. 4.2.1 dispone che gli interventi di trasformazione operati da soggetti privati debbano essere attuati con intervento diretto previa stipula di convenzione che regoli, in particolare, le modalità di attuazione delle stesse, le modalità di gestione delle attrezzature e dei servizi, le garanzie per la loro fruizione pubblica, le competenze sulla manutenzione e la permanenza dell’interesse pubblico nel tempo;

7- L’Associazione dichiara che l’immobile sarà destinato a divenire un punto di riferimento per la comunità musulmana locale, con una zona adibita al culto, ma anche un luogo di incontro e di interazione con la comunità più ampia. L’obiettivo a lungo termine è quello di rendere la nuova sede un punto di aggregazione, non solo per la comunità musulmana, ma anche per chiunque desideri avvicinarsi alla cultura islamica in un ambiente di rispetto, inclusività ed apertura. Sono anche previsti corsi di lingua araba, destinati sia ai bambini che agli adulti al fine di facilitare l’apprendimento della lingua e preservare la cultura araba;

8- Ai sensi dell’art. 188 – “Riduzione o esonero dal contributo di costruzione” della L.R.T. 65/2014 il contributo di cui all’art. 183 non è dovuto in quanto trattasi di attrezzature di interesse

pubblico realizzate dai soggetti competenti previa in questo caso, la stipula di convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;

9- Il soggetto attuatore ha la piena proprietà dell'immobile posto in Pontassieve, Via Lisbona, 26 catastalmente rappresentato nel catasto fabbricati del Comune di Pontassieve, FM 98, part. 259 come da dichiarazioni riportate nella relazione asseverante e nella modulistica regionale di cui alla SCIA prot. nr. 602 del 10.01.2026 (Pratica 2026/00013);

10- L'intervento è attuabile attraverso la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività o in alternativa al rilascio di Permesso di Costruire così come disposto agli articoli 134 e 135 della L.R. 65/2014 previa stipula della presente convenzione ai sensi dell'art. 4.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente POI;

11- Il progetto delle opere necessarie all'attuazione dell'intervento mediante la presentazione di SCIA è depositato agli atti del Servizio Edilizia e Pianificazione Attuativa del comune di Pontassieve al prot n. 602 del 10.01.2026 (allegati all'istanza) risulta essere costituito dai seguenti elaborati tecnici e grafici:

- doc_fotografica_Documentazione fotografica_.pdf
- elaborati_grafici_stato_di_fatto_e_di_progetto_relazione_tecnica_Elaborati grafici_.pdf
- relazione_geologo_Elaborati grafici_.pdf

12- Con Deliberazione Consiliare n. ____ del _____ è stato approvato ai sensi dell'art. 4.2.1 delle N.T.A. del P.O.I. lo schema di convenzione che specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio e la conseguente gratuità dell'intervento ai sensi dell'art. 188 della L.R. 65/2014;

13- Il progetto di cui della presente convenzione offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione dell'immobile di cui trattasi e delle relative aree di pertinenza nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali e delle vigenti Leggi. Peraltro l'associazione ha attentamente valutato ed esplicitato l'idoneità del luogo anche in relazione alla dotazione di spazi per il parcheggio individuando un congruo nr. di posti auto nel resede privato integrati dai vicini posti auto pubblici, allo scopo collegati da un percorso interno di servizio che consente di accedere in sicurezza dal parcheggio Centauro alla nuova sede dell'associazione con impiego di accesso secondario;

14- Gli interventi previsti nel progetto di cui alla SCIA prot. n. 602 del 10.01.2026, trattandosi di opere di interesse pubblico (attrezzature religiose - chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione ecc. individuata all'art. 4.2.1. nella categoria "AC4") non sono soggette al pagamento di alcun contributo di cui all'art. 183 della L.R. 65/2014 (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) ma alla stipula di apposita convenzione con il Comune che assicuri l'interesse pubblico (art. 188 della medesima L.R. 65/2014);

TUTTO CIO' PREMESSO

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il Soggetto attuatore, si impegna nel rispetto della presente convenzione e degli allegati che ne fanno parte integrante, ed accetta in proprio ed anche per i suoi successori, o aventi causa, quanto descritto nei successivi articoli:

ARTICOLO 1

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE OPERE

Il Soggetto attuatore, si impegna ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere edilizie necessarie al cambio d'uso del laboratorio artigianale a luogo di culto e trasferimento della sede dell'associazione Islamica Valdisieve in via Lisbona, 26 previo deposito/presentazione di idoneo titolo edilizio.

Altresì si impegna a realizzare un collegamento pedonale di servizio nello spazio compreso tra la pertinenza terga e la confinante area di parcheggio Centauro al fine di reperire un'eventuale ulteriore disponibilità di posti auto a servizio dei fruitori degli spazi dell'Associazione nell'ambito delle attività di interesse collettivo che saranno promosse dall'Associazione stessa. La realizzazione del percorso pedonale di servizio è, di fatto, condizione al deposito della segnalazione certificata di agibilità che sarà depositata alla fine dei lavori e prima di avviare l'attività dell'associazione.

ARTICOLO 2

MODALITÀ DI GESTIONE DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI

Il soggetto attuatore si impegna e garantisce, a sua cura e spese, l'esecuzione di tutte le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione necessarie per mantenere l'immobile ed i relativi impianti

correttamente funzionanti anche per quanto riferibile alla sicurezza dei fruitori di tali spazi. Altresì si impegna in tutte quelle attività descritte nella SCIA prot. nr. 602 del 10.01.2026 finalizzate all'integrazione dell'associazione e dei suoi iscritti nel più ampio contesto territoriale.

ARTICOLO 3

LE GARANZIE PER LA LORO FRUIZIONE PUBBLICA

Il soggetto attuatore si impegna, come dichiarato nell'istanza prot. nr. 602/2026, sopra menzionato, di consentire l'accesso e la fruizione degli spazi a chiunque, anche organizzando incontri, eventi ed iniziative di incontro per favorire lo scambio culturale e l'inserimento della comunità di fede musulmana nel più ampio contesto territoriale. Resta inteso che nello svolgimento delle funzioni religiose la struttura potrà essere riservata all'utilizzo esclusivo dei fedeli.

Si dà altresì atto che per il parcheggio delle auto dei fruitori sono a disposizione uno spazio, con un congruo numero di posti auto ed accesso da Via Lisbona nei pressi dell'ingresso principale, inoltre mediante l'utilizzo di un accesso di servizio, posto sul retro dell'immobile, si può agevolmente accedere al più ampio spazio del parcheggio pubblico cosiddetto Centauro.

ARTICOLO 4

COMPETENZE SULLA MANUTENZIONE E LA PERMANENZA DELL'INTERESSE PUBBLICO NEL TEMPO

Il soggetto attuatore si impegna e garantisce, a sua cura e spese, l'esecuzione di tutte le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione necessarie per mantenere l'immobile ed i relativi impianti correttamente funzionanti anche per quanto riferibile alla sicurezza dei fruitori di tali spazi. In caso di cessazione dell'attività ricompresa nella tipologia AC4, come sopra richiamata ed indicata nelle NTA del vigente POI, l'immobile torna di fatto nella sua originaria destinazione d'uso produttiva, come legittimato dai precedenti titoli edilizi. Restano fatte salve e legittimate le opere relative alle nuove tramezzature interne, alla scala di collegamento al parcheggio pubblico ed ai servizi igienici come rappresentate nello stato di progetto della SCIA prot. nr. 602 del 10.01.2026.

ARTICOLO 5

PRESCRIZIONE PER GLI ATTI DI VENDITA

Il Soggetto attuatore si obbliga ad introdurre le norme e le prescrizioni contenute nella presente convenzione nei rogiti di vendita delle aree oggetto del Comparto P.U.C. di cui trattasi.

In ogni caso, per eventuali inadempienze, il Soggetto attuatore verrà ritenuto solidalmente responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

Gli aventi causa del Soggetto attuatore, a qualunque titolo, dovranno entro 3 (tre) mesi dal trasferimento, rendere edotta l'Amministrazione Comunale, indicando i dati anagrafici, il proprio domicilio e quant'altro.

Qualora il trasferimento di proprietà avvenga per atto tra vivi tale obbligo spetta all'alienante.

ARTICOLO 5

REGISTRAZIONE CONVENZIONE

Le spese di redazione, registrazione e trascrizione per quanto riguarda la cessione aree al Comune, in ottemperanza agli obblighi assunti dal Soggetto attuatore e suoi aventi causa, con la presente convenzione, saranno assunte dallo stesso come del resto le spese per l'eventuale nota tecnica richiesta per il rogito e quanto altro.

ARTICOLO 6

AGGIORNAMENTO PREVISIONI URBANISTICHE

Il Comune di Pontassieve si impegna a procedere all'aggiornamento degli elaborati degli strumenti urbanistici attribuendo la qualifica di interesse collettivo tipologia AC4 all'immobile individuato al catasto fabbricati del Comune di Pontassieve, FM 98 part 259, posto in Pontassieve, via Lisbona 26, entro due anni dalla sottoscrizione della presente convenzione nell'ambito della prima necessità di aggiornamento dello strumento urbanistico.

Il soggetto attuatore si impegna a comunicare tempestivamente tramite canale certificato (pec) la eventuale cessazione delle attività di culto ricomprese nella tipologia AC4 di cui alle NTA del POI dei Comuni di Pontassieve e Pelago.

ARTICOLO 7

VIGILANZA

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà in qualunque momento previo, appuntamento concordato, la verifica per assicurare la corrispondenza alle dichiarazioni di intenti di cui all'istanza prot 31327/2025 nonché a quanto indicato nella presente convenzione ed in particolare punti 2, 3 e 4.

ARTICOLO 8

TRASFERIMENTO

E' ammesso il subentro di terzi, in luogo del Soggetto attuatore firmatario della presente convenzione, in parte o in tutti gli obblighi previsti nella convenzione medesima, purchè sussistano tutti i requisiti e condizioni esplicitate in premessa ed in particolare nei precedenti artt 2, 3 e 4 e prioritariamente garantendo l'utilizzo dell'immobile ai fini dell'interesse collettivo.

ARTICOLO 9

TRASCRIZIONE

Il Soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero a chiunque da ogni responsabilità.

Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione sono a totale carico del Soggetto attuatore.

ARTICOLO 10

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione non ha una scadenza temporale ma resta inteso ed inderogabile che è vincolata all'effettiva utilizzazione dell'immobile con le finalità dichiarate nella SCIA prot. nr. 602/2026 per le attività ricomprese nella tipologia AC4, come precisato nelle NTA del vigente POI dei Comuni di Pontassieve e Pelago.

L'inizio della validità della presente convenzione decorre dalla data di sottoscrizione della stessa da ambo le parti.

Letto e firmato, Pontassieve, il

Per il COMUNE DI PONTASSIEVE

Il Responsabile del Settore 7 - Servizio Edilizia Privata e Pianificazione Attuativa

> Geom. PRATESI ALESSANDRO

Per l'associazione ISLAMICA VALDISIEVE

Il presidente e legale rappresentante

> LAAZIRI NABIL