

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A PROGETTO UNITARIO  
CONVENZIONATO (art.121 LR 65/2014) – PER INTERVENTI DI  
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FINALIZZATI ALLA DEMOLIZIONE DI  
ANNESI E REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E  
MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD. SCHEDA NORMA N. 13 – U.T.O.E. N. 34  
GHEZZANO**

L'anno duemila \_\_\_\_\_ , addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
( \_\_\_ / \_\_\_ /20\_\_ ),

avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor \_\_\_\_\_, notaio in  
\_\_\_\_\_

*(o in alternativa)*

*avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor \_\_\_\_\_, segretario  
comunale del Comune di San Giuliano Terme, competente ai sensi dell'articolo 17, comma 68,  
lettera b), della legge 15 maggio 1997, n. 127*

si sono costituiti i signori:

**Sig. Paoletti Aroli** nato a Pisa il 04/07/1938 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Puccini n. 62, C.F. PLT RLA 38L04 G702 B;

**Sig. Paoletti Nicola** nato a Pisa il 30/12/1964 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Puccini n. 62, C.F. PLT NCL 64T30 G702 S;

**Sig.ra Luperini Martina** nata a Pisa il 04/01/1970 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Puccini n. 60 C.F. LPR MTN 70A44 G702 V

in qualità di proprietari dei terreni posti in località Ghezzano, via Puccini, individuati al Catasto Terreni al Foglio 82, Particella 200 (Paoletti Aroli, Paoletti Nicola, Luperini Martina) e Particella 302 (Paoletti Aroli e Paoletti Nicola).

nel proseguo del presente atto denominati "Soggetto Attuatore".

e

l'Ing. Mauro BADIO nato a Figline Valdarno (FI) il 06/11/1964, Dirigente del Settore "Tecnico e Governo del Territorio" del Comune di San Giuliano Terme, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000, e successive modificazioni, dell'articolo 4, comma 2, del D.Lgs. n° 165 del 30 Marzo 2001, e successive modificazioni e dell'articolo 8 dello Statuto Comunale, per incarico conferito con Decreto Sindacale n. 82 del 12/12/2022,

nel proseguo del presente atto denominato semplicemente "Comune".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io ..... sono personalmente certo, premettono quanto segue:

**PREMESSO**

- che il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e,

conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- che i suddetti immobili posti in frazione Ghezzano, Via Puccini oggetto del presente Progetto Unitario Convenzionato sono distinti:

al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al foglio 82 particella 302 della superficie catastale di mq.1800 , frutteto di classe 2;

al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al foglio 82, particella 200 sub 9, categoria A/2 classe 2 di superficie 209 mq, particella 200 sub 10 categoria A/2 classe 2 di superficie 61 mq, particella 200 sub 11 categoria C/6 classe 3 di superficie 43 mq, e particella 200 sub 12 categoria A/2 classe 2 di superficie 108 mq;

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i suddetti immobili nel Sistema Insediativo dell'UTOE 34 Ghezzano in Zona Omogenea B (Nuovi insediamenti residenziali) Sottozona B1 (Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale) - art. 19 delle N.T.A. Del vigente Piano Operativo Comunale;

- che sugli immobili e sulle aree interessate non gravano vincoli che ostano al rilascio del Progetto Unitario Convenzionato o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre Autorità;

- che in data 10/10/2022 con protocollo n. 42830 il Soggetto Attuatore ha presentato proposta di "Progetto Unitario Convenzionato" successivamente integrata in ultimo in data 28/09/2023 con protocollo n. 42683 riguardante la riqualificazione e riorganizzazione funzionale dei manufatti accessori esistenti mediante loro demolizione e ricostruzione come nuovo edificio di civile abitazione. L'intervento prevede la riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area attraverso la riqualificazione tipologica dell'edificio principale esistente ed il riordino e recupero dei manufatti accessori esistenti caratterizzati da elementi di degrado.

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_, esecutiva, è stato approvato il Progetto Unitario di che trattasi e il relativo schema di convenzione, allegato sotto la lettera B.

- che il progetto unitario è composto dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/04 Schema Quaderno elaborati in formato A3 composto dai seguenti argomenti:

- Tav. 01 – Vista Aerea
- Tav. 02 – ESTRATTO P.O.C. - U.T.O.E. 34 – Ghezzano
- Tav. 03 – ESTRATTO P.O.C. - Carta della pericolosità idraulica
- Tav. 04 – ESTRATTO P.O.C. - Carta della pericolosità geologica
- Tav. 05 – ESTRATTO P.O.C. - Carta della pericolosità sismica
- Tav. 06 – Individuazione catastale
- Tav. 07 – Planimetria Generale – Rilievo strumentale
- Tav. 08 – Analisi fotografica
- Tav. 09 – Analisi della vegetazione
- Tav. 10 – Planimetria Generale
- Tav. 11 – Planivolumetria – inserimento ambientale
- Tav. 12 – Planimetria di progetto
- Tav. 13 – Pianta tipologica – Piano Terra

- Tav. 14 – Pianta tipologica – Copertura
- Tav. 15 – Prospetti tipologici
- Tav. 16 – Sezioni Tipologiche
- Tav. 17 – Vedute prospettiche
- Tav. 18 – Standard Privati (legge n. 122/1989)
- Tav. 19 – Verifica Permeabilità – Planimetria
- Tav. 20 – Verifica parametri urbanistici ed edilizi – Planimetria – Pianta Tipologica
- Tav. 21 – Schema sottoservizi rete acque reflue
- Tav. 22 – Calcolo volume compensativo (L.R. 41/2018)
- Tav. 23 – Suddivisione in UMI – Planimetria
- Tav. 23 – Regime giuridico dei suoli - planimetria
- Tav. 24 – Sezione Ambientale

02/04 Relazione Geologica;

03/04 Relazione Tecnica descrittiva – Relazione sugli aspetti ambientali – Prospetto per la determinazione oneri monetizzazione standard urbanistici;

04/04 Norme Tecniche di Attuazione.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1 - Premesse**

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

#### **Art. 2 - Obblighi generali**

Il Soggetto Attuatore dichiara la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Il presente atto vincola in solido la parte privata fino al completo adempimento delle obbligazioni in esso contenute, formalmente attestato da parte del Comune.

#### **Art. 3 - Oggetto della convenzione**

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei rapporti e degli obblighi reciproci che vanno a costituirsi tra il Comune di San Giuliano Terme e il Soggetto Attuatore, per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario Convenzionato relativo al Comparto n. 13 dell'UTOE 34 - Ghezzano, Via Puccini, presentato in data 10/10/2022 con protocollo n. 42830 e successivamente integrato, in ultimo in data 18/09/2023 con protocollo n. 40725, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_, che prevede la riqualificazione e riorganizzazione funzionale dei manufatti accessori esistenti mediante loro demolizione e ricostruzione come nuovo edificio di civile abitazione e di monetizzazione di aree a standard ai sensi del Regolamento Comunale “ Determinazione e corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard” approvato con delibera di Consiglio Comunale n.30/2017 e successivamente modificato in ultimo con Delibera di Consiglio Comunale n.79/2022;

#### **Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento**

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario sono suddivise in 3 Unità Minime di Intervento (UMI):

- l'UMI 1 corrispondente all'area della part. 302 destinata alla realizzazione del nuovo edificio residenziale bifamiliare e relative pertinenze;
- l'UMI 2 corrispondente all'edificio residenziale esistente e relativa area di pertinenza, per il quale sono previsti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza incrementi volumetrici;

- l'UMI 3 dove sono presenti i manufatti accessori oggetto di demolizione finalizzata alla loro ricostruzione nell'ambito dell'UMI 1 con contestuale riqualificazione e risanamento del sedime originario.

Il Progetto Unitario prevede la demolizione completa dei manufatti accessori esistenti caratterizzati da situazione di degrado e la realizzazione di un nuovo organismo edilizio a pianta rettangolare costituito da due unità abitative giustapposte sull'asse Nord/Sud, che danno luogo ad un volume geometricamente regolare ad un solo piano fuori terra, con copertura a capanna.

E' prevista inoltre la monetizzazione delle aree a standard afferenti all'intervento in luogo della relativa cessione gratuita al Comune.

#### **Art. 5 – Monetizzazione delle aree a standard**

Ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, le quantità di standard afferenti all'intervento in oggetto derivano dall'incremento del carico insediativo che viene calcolato in riferimento al parametro di 156 mc/ab.

Lo standard è calcolato in riferimento al parametro di 156 mc/ab, pertanto, essendo il Volume Edificabile di progetto pari a 621,36 mc, il carico insediativo previsto è di 3,98 abitanti equivalenti (arrotondati a 4).

La dotazione di standard prevista dal Piano Strutturale è pertanto quantificata in 20,5 mq x 4 ab. = **82 mq** superficie a standard pubblico di cui si richiede la monetizzazione

La cessione di aree a standard derivanti dall'intervento in oggetto, corrispondenti a mq. 82 come indicato negli elaborati di progetto, in relazione alla loro conformazione e localizzazione dell'intervento, non risulta conveniente per l'A.C. poiché non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione, di conseguenza non idonee per l'efficacia dello standard urbanistico stesso;

Secondo quanto previsto "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Deliberazione C.C. n.30 del 13/06/2017 e modificato con con Deliberazione C.C. n.79 del 29/09/2022 ed in particolare il capo III "Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici", le aree a standard che competono all'intervento possono non essere cedute al Comune ma monetizzate al prezzo unitario di nel caso specifico al prezzo unitario di € 230 (duecentotrenta/00) al metro quadrato, quale valore riferito alle aree fabbricabili della zona e comunque non inferiore a quello di acquisizione di altre aree simili in zona;

L'importo totale della monetizzazione da versare al Comune ammonta pertanto a:  
 €/mq. 230 x mq. 82 = €. **18.860,00** (diciottomilaottocentosessanta/00)

Il suddetto importo deve essere versato dagli Attuatori alla Tesoreria del Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire in unica soluzione. Su richiesta motivata dell'interessato e comunque per importi non inferiori a €. 2.500,00, il suddetto corrispettivo potrà essere rateizzato con le modalità contenute nell'art.7 del Regolamento C.C. n.30/2017 modificato con Deliberazione C.C. n.79 del 29/09/2022;

Gli Attuatori, alla firma della presente convenzione, esibiscono la ricevuta del versamento della monetizzazione o, nel caso di rateizzazione, oltre alla ricevuta del versamento della prima rata, esibiscono le polizze fideiussorie corrispondenti agli importi delle successive rate determinate ai sensi del richiamato Regolamento Comunale;

Gli Attuatori, con la firma della presente Convenzione riconoscono che l'importo è congruamente commisurato all'utilità da loro conseguita in virtù della mancata cessione delle aree a standard, e

comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

#### **Art. 6 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati**

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Piano Operativo Comunale, del Progetto Unitario, dei Permessi di Costruire, nonché degli eventuali stralci funzionali e delle prescrizioni in essi contenuti.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, gli interventi previsti dovranno essere realizzati ed ultimati entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe motivate, e comunque entro il termine della presente convenzione come indicato all'articolo 13.

Il Soggetto Attuatore prima del rilascio dei Permessi di Costruire relativi alle UMI è obbligato a corrispondere i contributi di cui agli articoli 184 e 185 della L.R.Toscana n° 65/2014 secondo le modalità previste dalla medesima legge e dal "Regolamento per la determinazione e corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard" approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n.30 del 13/06/2017 e modificato con Deliberazione C.C. n.79 del 29/09/2022;

#### **Art. 7 – Obblighi del Soggetto Attuatore**

Con la stipula della presente convenzione il Soggetto Attuatore si obbliga:

- a) a realizzare l'intervento conformemente agli elaborati del Progetto Unitario approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_;
- b) a corrispondere, ai sensi dell'art.13 del Regolamento C.C. n. 30/2017, il corrispettivo di monetizzazione, in luogo della cessione delle aree a standard, prima della stipula della presente convenzione, con le modalità previste dal suddetto regolamento e dal precedente art.5;
- c) a sostenere le spese dei rogiti ed ogni altra spesa, anche fiscale, inerente e conseguente il presente atto.

Relativamente alle sistemazioni esterne, si obbliga:

- a) a presentare, preventivamente alla richiesta di rilascio del titolo edilizio, idoneo progetto delle sistemazioni delle aree esterne, in particolare queste ultime dovranno essere coerentemente integrate nel contesto rurale circostante, sia per quanto riguarda tipologie e dimensioni delle recinzioni e delle pavimentazioni, che per le piantumazioni, privilegiando per queste ultime l'uso di essenze autoctone e/o tipiche del paesaggio agrario della zona, come riportato nell'art. 7 delle NTA.
- b) in fase di richiesta di rilascio dei passi carrabili, a rispettare le prescrizioni del Codice della Strada per quanto riguarda il posizionamento e le caratteristiche della recinzione e degli accessi su via Puccini.

#### **Art. 8 - Impegni del Comune**

Il Comune si impegna:

- a) ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario o ad esso correlati, con la massima sollecitudine;

#### **Art. 9 - Opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi**

Gli strumenti di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di Viabilità.

Ogni maggiore richiesta di potenza o capacità che si rendesse necessaria durante il periodo di validità della presente convenzione sarà sempre a totale carico del Soggetto Attuatore o dei singoli utilizzatori.

Per quanto attiene alle opere di allacciamento della zona ai servizi pubblici a rete, il Soggetto Attuatore si impegna ad acquisire i preventivi di spesa degli enti gestori di tali servizi, in conformità alle esigenze e nel rispetto dei requisiti progettuali, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il Soggetto Attuatore provvederà al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi saranno eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutti gli allacciamenti ai servizi di rete.

Restano in ogni caso a carico del Soggetto Attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei suddetti preventivi di spesa, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Soggetto Attuatore o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi a norma di legge.

#### **Art. 10 - Varianti in corso d'opera**

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, saranno autorizzate con semplice titolo abilitativo edilizio.

Relativamente all'attuazione degli interventi, non rappresenta variante sostanziale e pertanto autorizzabile attraverso idoneo titolo abilitativo, la modifica e/o l'ordine di realizzazione delle singole UMI.

Relativamente ai fabbricati, non rappresentano varianti sostanziali e pertanto autorizzabili attraverso idoneo titolo abilitativo i seguenti interventi:

- La modifica degli spazi esterni alle abitazioni nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- La modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- Le variazioni dei colori esterni degli edifici.
- Lievi modifiche di prospetto, sempre che non alterino la sagoma dell'edificio, per spostamento delle aperture in progetto o realizzazione di nuove aperture per locali igienici e accessori o per inserimento di balconi, nel rispetto delle distanze previste per normativa.
- Lievi modifiche, derivanti da eventuali adeguamenti a prescrizioni degli Enti preposti in merito al rischio idraulico, sempre nel rispetto della disciplina del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- La modifica degli spazi interni alle unità edilizie che non alterino le tipologie edilizie approvate.

Rappresentano invariati progettuali del Progetto Unitario e perciò soggette alla preventiva richiesta di approvazione di una variante al PUC stesso:

- Gli allineamenti dei fabbricati e delle recinzioni dei lotti tra di loro e rispetto alle strade, salvo eventuali arretramenti degli accessi carrabili alle proprietà private.
- Le altezze massime ammesse nella scheda norma.
- la destinazione d'uso degli immobili.

Per quanto non previsto nel presente articolo si rimanda alle NTA del Progetto Unitario Convenzionato.

#### **Art. 11 - Elaborati costitutivi del Progetto Unitario**

Fanno parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati tecnici:

01/04 Schema Quaderno elaborati in formato A3 composto dai seguenti argomenti:

- Tav. 01 – Vista Aerea

- Tav. 02 – ESTRATTO P.O.C. - U.T.O.E. 34 – Ghezzano
- Tav. 03 – ESTRATTO P.O.C. - Carta della pericolosità idraulica
- Tav. 04 – ESTRATTO P.O.C. - Carta della pericolosità geologica
- Tav. 05 – ESTRATTO P.O.C. - Carta della pericolosità sismica
- Tav. 06 – Individuazione catastale
- Tav. 07 – Planimetria Generale – Rilievo strumentale
- Tav. 08 – Analisi fotografica
- Tav. 09 – Analisi della vegetazione
- Tav. 10 – Planimetria Generale
- Tav. 11 – Planivolumetria – inserimento ambientale
- Tav. 12 – Planimetria di progetto
- Tav. 13 – Pianta tipologica – Piano Terra
- Tav. 14 – Pianta tipologica – Copertura
- Tav. 15 – Prospetti tipologici
- Tav. 16 – Sezioni Tipologiche
- Tav. 17 – Vedute prospettiche
- Tav. 18 – Standard Privati (legge n. 122/1989)
- Tav. 19 – Verifica Permeabilità – Planimetria
- Tav. 20 – Verifica parametri urbanistici ed edilizi – Planimetria – Pianta Tipologica
- Tav. 21 – Schema sottoservizi rete acque reflue
- Tav. 22 – Calcolo volume compensativo (L.R. 41/2018)
- Tav. 23 – Suddivisione in UMI – Planimetria
- Tav. 23 – Regime giuridico dei suoli - planimetria
- Tav. 24 – Sezione Ambientale

02/04 Relazione Geologica;

03/04 Relazione Tecnica descrittiva – Relazione sugli aspetti ambientali – Prospetto per la determinazione oneri monetizzazione standard urbanistici;

04/04 Norme Tecniche di Attuazione.

Gli elaborati suddetti costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo concordano che gli atti e gli elaborati del Progetto Unitario, quali atti pubblici allegati alla Deliberazione di approvazione e per tale motivo depositati in originale presso il Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente alla convenzione.

#### **Art. 12 – Controversie**

Qualsiasi controversia tra le parti, relativa alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, o comunque derivante dalla stessa, è rimessa alla competenza del giudice ordinario del Tribunale di Pisa.

#### **Art. 13 - Validità della convenzione**

La presente convenzione avrà validità di anni 10 (dieci), decorrenti dalla data di approvazione del Progetto Unitario, fermi restando gli impegni assunti dalle parti circa i tempi di ultimazione degli interventi.

**Art. 14 - Assunzione e trasferimento degli obblighi**

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con il presente atto si trasferiscono anche ai suoi aventi causa.

**Art. 15 - Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione  
della Convenzione**

Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità.

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione, quelle inerenti a rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico del Soggetto Attuatore.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Comune

Il Soggetto Attuatore