

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (art.121 L.R. 65/2014) PER RIQUALIFICAZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE COMPARTO 8 UTOE 28 ASCIANO VALLE CON MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD**

L'anno duemila \_\_\_\_\_ , addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_/\_\_/201\_\_),

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:

- ~~Pifferi Giuseppino~~, nato a san Giuliano Terme, (PI) il 22/06/1947, CF: PFFGPP47H22A562F;
- ~~Zacchi Grazia~~, nata a San Giuliano Terme (PI) il 23/07/1949, C.F.: ZCCGRZ49L23A562Y; residenti ad Agnano Pisano (PI) Via dei Santi Vecchi n. 15

nel proseguo del presente atto denominati "Soggetto Attuatore".

e

~~l'Ing. Mauro BADII 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. 69 del 29/09/2023,~~  
nel proseguo del presente atto denominato semplicemente "Comune".

Detti comparanti, 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 Asciano, costituenti il complesso immobiliare oggetto del presente Progetto Unitario Convenzionato sono distinti:
  - al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 59 dal mappale 340 Ente urbano, della superficie catastale di mq. 570;

- al Catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 59 dal mappale 340 categoria C/6 di classe 2 Consistenza mq. 24.

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i terreni e gli immobili interessati dal Progetto Unitario in oggetto, ricadenti nel Sistema Insediativo, UTOE 28 Asciano Valle in zona omogenea B - Sottozona "B1 - Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici di epoca storica, caratteristiche tipologiche e ambientali e modalità di relazione con la struttura territoriale" disciplinata dall'art.19 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Operativo Comunale;

- che nell'Allegato 2 alle NTA del vigente POC "Regesto degli edifici in Zona B, interni alle UTOE" il manufatto esistente all'interno del comparto è classificato con il n.250 per il quale è prevista la categoria di intervento E3 con atteggiamento T "Trasformazione" e potenzialità RVA;

- 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 26/04/2022 con protocollo n. 16904 è pervenuta l'istanza, successivamente integrata, in ultimo in data 31/12/2024 con prot. 5404 da parte Soggetto Attuatore consistente in: "Progetto Unitario Convenzionato per Riqualficazione urbanistica dell'area e dell'edificato esistente (zona omogenea "B1", art. 19 NTA del POC), comparto 8 UTOE 28 Asciano Valle, con monetizzazione di aree a standard";

- 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 alla medesima deliberazione 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:

**01/05 Quaderno completo degli Elaborati composto al suo interno da:**

**1. Introduzione e TAV.01 Vista Aerea**

**2. Inquadramento Urbanistico e Territoriale** - estratti cartografici – Scheda Norma – regesto edifici

**3. Individuazione catastale;**

- visura;

- estratto di mappa catastale con individuazione dell'area di comparto;

**4. Stato attuale dei luoghi:**

Tav.07 Planimetria generale sc. 1/200;

Tav.08 Profili altimetrici e sezioni sc. 1/200;

Tav.09 Analisi Fotografica

**5. Stato di Progetto:**

5.1. Assetto generale;

Tav.11 Planimetria generale sc 1/200;

Tav.12 Planivolumetria – Inserimento ambientale sc. 1/500;

Tav.13 Pianta tipologica del Piano terra sc. 1/100;

Tav.14 Pianta tipologica del Piano Primo sc. 1/100;

Tav.15 Profili sc 1/200;

Tav. 16 Prospetti sc. 1/100;

Tav 17 Prospetti sc. 1/100;

Tav. 18 Sezioni sc. 1/100;

Tav. 19 Sezioni sc. 1/100;

Tav. 20 Verifica Permeabilità;

Tav. 21 Verifica Volume edificabile e parcheggi pertinenziali sc. 1/200;  
Tav. 22 Estratto carta della pericolosità idraulica;  
Tav. 23 Estratto carta della pericolosità Flashflood;  
Tav. 24 Estratto carta battente idraulico;  
Opere di urbanizzazione – monetizzazione;  
Tav. 25 Regime Giuridico dei suoli;  
Tav. 26 Stato Attuale – Verifica Volume edificato;  
Tav. 27 Stato di Progetto– Verifica Volume edificabile;  
Tav. 28 Stato di progetto – Sezioni longitudinali – scavi e riporti;  
Tav. 29 Stato di progetto – Scarico Acque meteoriche;  
Tav. 30 Stato di progetto – Scarico Fognatura nera sc: 1/500;  
Tav. 31 Stato di progetto – Scarico Fognatura nera sc: 1/200;  
Tav. 32 Stato di progetto – Materiali utilizzati sc: 1/200;

**02/05** Relazione Tecnico-descrittiva del progetto

**03/05** Norme Tecniche di Attuazione;

**04/05** Relazione Geologica Geotecnica e Sismica;

**05/05** Relazione idraulica;

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 di avere 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 alla “Riqualificazione urbanistica dell’area e dell’edificato esistente (zona omogenea “B1”, art. 19 NTA del POC), comparto 8 UTOE 28 Asciano Valle, con monetizzazione di aree a standard”.

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

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario consistono sommariamente nella realizzazione di:

- Interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento finalizzati alla realizzazione di un edificio residenziale;
- Riorganizzazione funzionale del comparto, con interventi di sistemazione esterna (spazi a verde e parcheggio) coerentemente inseriti nel contesto ambientale.

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

Lo strumento di Attuazione dell’intervento in oggetto, come da Scheda Norma di dettaglio, è il Progetto Unitario Convenzionato (PUC), ai sensi dell’art.121 della L.R.65/2014;

### **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 urbanistico derivante dalle funzioni introdotte con l'intervento e più precisamente con il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Lo standard relativo alla funzione residenziale, calcolato sulla base delle disposizioni dell'art. 3 del Decreto Ministeriale n° 1444/68 e dei regolamenti vigenti, corrisponde a mq. mq. mq. 61,50 (verde e parcheggi).

La cessione di aree a standard derivanti dall'intervento in oggetto corrispondenti a mq. 61,50 come indicato negli elaborati di progetto, non risulterebbe conveniente per l'A.C. proprio in relazione alla conformazione e localizzazione dell'area in oggetto 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, in ultimo con Deliberazione di 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 €.190,00 (centonovanta/00) al metro quadrato, costo stabilito nella Delibera di G.C. n.24 del 07.02.2007 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. 190,00 x mq.61,50 = €. **11.685,00** (undicimilaseicentoottantacinque/00).

Il suddetto importo viene versato dagli Attuatori alla Tesoreria del Comune in un'unica soluzione prima del presente atto. In alternativa, su richiesta motivata dell'interessato, e comunque per importi non inferiori a €. 2.500,00, il suddetto importo 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. Nel caso di rateizzazione, al momento della stipula della presente convenzione, oltre alla ricevuta del versamento della prima rata, gli attuatori esibiscono le polizze fidejussorie corrispondenti agli importi delle successive rate determinate sempre ai sensi del richiamato Regolamento Comunale.

Al momento della stipula della presente convenzione gli attuatori dimostrano il pagamento di €. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ /00) esibendo la ricevuta del versamento della monetizzazione e, qualora rateizzino, presentano garanzia per la somma di €. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ /00) mediante \_\_\_\_\_ (testo da adattare al caso).

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.

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 stralci funzionali e delle eventuali prescrizioni in essi contenuti.

Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato all'intervenuto rilascio del titolo abilitativo per le

Opere di Urbanizzazione previste nel Progetto Unitario.

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 agli edifici è obbligato a corrispondere i contributi previsti dagli 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 delibera n.30 del 13.06.2017 ed aggiornato con Deliberazione di G.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 delibera Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_;
- b) a corrispondere, ai sensi dell'art.13 del Regolamento C.C. n. 30/2017, modificato con Deliberazione C.C. n.79 del 29/09/2022, 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 all'impianto di smaltimento dei reflui, si obbliga :

- d) a collegarsi al collettore di fognatura nera recapitante in fognatura pubblica, posto all'altezza di Via di Ragnaia/angolo Via Trieste, con le modalità e prescrizioni contenute nel parere di ACQUE spa del 28/09/2023 prot. 42735.

#### **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 al fabbricato, non rappresentano varianti sostanziali e pertanto autorizzabili attraverso idoneo titolo abilitativo:

- la modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto degli strumenti comunali vigenti;
- le variazioni dei colori esterni dell' edificio;
- lievi modifiche di prospetto sempre che non alterino la sagoma dell'edificio, per modifica delle aperture previste nel progetto, nel rispetto degli strumenti comunali vigenti;
- lievi modifiche planimetriche degli spazi interni del fabbricato in progetto;
- lievi modifiche nel posizionamento dell' edificio in progetto, nel rispetto delle distanze dai confini previste nei vigenti regolamenti comunali.

Per eventuali ulteriori fattispecie rientranti nelle Varianti ammesse o non ammesse si fa riferimento alle NTA del Progetto Unitario Convenzionato approvato.

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

Fanno parte integrante del Progetto Unitario gli elaborati tecnici richiamati in premessa, 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