

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (art.121 LR 65/2014) – PER LA REALIZZAZIONE DI CAMPI DI PADEL E SERVIZI ANNESSI ALL'INTERNO DI IMPIANTO SPORTIVO PRIVATO - UTOE 14 ARENA METATO ZONA F2 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:

Domagala Edward, nato a ..... (.....) il ..... CF ....., parroco pro tempore e legale rappresentante della Parrocchia di San Iacopo in Metato – C.F. 93010390503

Sig. Veracini Cristiano, nato a Pisa (PI) il 25/05/1972 e residente a Pisa Via Romagna n.2 C.F. VRC CST 72E25 G702G, legale rappresentante della **ASSOCIAZIONE SPORTIVA ARENA DI METATO** – con sede in San Giuliano Terme (PI) Frazione Arena Metato Via del Popolo n.21, C.F. 01976250504

nel proseguo del presente atto denominati “Soggetto Attuatore”.

e

l'Ing. Leonardo MUSUMECI nato a Catania (CT) il 13 dicembre 1984, Dirigente del Settore Tecnico 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 ordinanza sindacale n.30 del 16/04/2021,

nel proseguo del presente atto denominato semplicemente “Comune”.

Detti comparenti, 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 Arena Metato, Via De Amicis costituenti l'impianto sportivo privato oggetto del presente Progetto unitario Convenzionato sono distinti:  
al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al foglio 36 dalla particella 814 della

superficie catastale di mq.2409 , seminativo arborato di classe 1;

al Catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al foglio 36, dalla particella 807 categ.c71 classe 1 Consistenza mq.22;

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i suddetti immobili nel Sistema Funzionale dell'UTOE 14 Arena Metato in Zona Omogenea F, sottozona F2 "Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata" disciplinata dall'art.24 delle NTA 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 05/11/2021 con protocollo n. 37616 il Soggetto Attuatore ha presentato proposta di "Progetto Unitario Convenzionato" successivamente integrata, in ultimo in data 29/12/2021 con prot. 51221 riguardante l' impianto sportivo privato rappresentato attualmente da un campo di calcio a 5 in erba sintetica, con accesso dalla Via Pubblica E.De Amicis e prevede sinteticamente l'ulteriore realizzazione di n. 2 campi di padel, oltre agli spogliatoi dimensionati per l'intero impianto sportivo, un vano tecnico per il deposito degli attrezzi e l'utilizzo di un edificio esistente quale ufficio e punto caffè. E' prevista inoltre la realizzazione di aree a verde e parcheggi.

- 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:

01/3 Relazione Tecnico Illustrativa;

02/3 Relazione Idraulica ai sensi LR 41/2018;

03/3 Quaderno completo degli elaborati composto al suo interno da:

1. Introduzione;

- vista aerea

2. Inquadramento Urbanistico;

- estratto POC

3. Individuazione catastale;

-Perimetrazione dell'area interessata dal PUC su estratto di mappa catastale;

4. Rilievo dello Stato attuale dei luoghi –

- Planimetria Generale – rilievo;

- Analisi Fotografica

5. Progetto:

- Planimetria Generale – progetto;

- Planimetria Generale dello stato sovrapposto;

- Schema delle tipologie edilizie

- UMI 1/3 Pianta e prospetti campi da padel;

- UMI 2 Pianta e prospetti spogliatoi;

- Pianta e Prospetti Ufficio e magazzino;

6. Verifica standard;

- planimetria generale;

7. Verifica permeabilità;

- planimetria

8. Opere di urbanizzazione;

9. Suddivisione in UMI;

10. Verifica del rischio idraulico;  
- elaborato e tabelle verifica standard;  
- elaborato vie di accesso ed esodo

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 all'impianto sportivo di Arena Metato, Via De Amicis, presentato in data 05/11/2021 con protocollo n. 37616 e successivamente integrato, in ultimo in data 29/12/2021 con prot. 51221, approvato con Deliberazione G.C. n..... del....., che prevede l'implementazione dell'impianto sportivo esistente attraverso "la realizzazione di n.2 campi di padel e servizi annessi" 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 con Delibera di Consiglio Comunale n.35/2021;

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

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario consistono sommariamente l'implementazione dell'impianto sportivo esistente attraverso la realizzazione di n. 2 campi di padel, di spogliatoi dimensionati per l'intero impianto sportivo, un vano tecnico per il deposito degli attrezzi e l'utilizzo di un edificio esistente quale ufficio a stretto servizio dell'impianto sportivo.

Il Progetto unitario prevede inoltre la realizzazione di aree a verde e parcheggi dimensionati sulla base dell'utenza giornaliera.

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

Il Progetto Unitario prevede l'attuazione dell'intervento secondo 3 Unità Minime di Intervento corrispondenti a:

##### **UMI 1**

- Realizzazione di un campo da Padel
- modifica alla recinzione su Via De Amicis,
- realizzazione del magazzino;
- manutenzione del locale Ufficio;

##### **UMI 2**

- Realizzazione degli spogliatoi;
- Realizzazione di aree di sosta e verde;

##### **UMI 3**

- Realizzazione del secondo campo da Padel;

#### **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 dell'utenza giornaliera derivato dalla realizzazione di n.2 nuovi campi di Padel e dei relativi servizi annessi.

Lo standard relativo alla funzione sportiva all'interno del comparto, calcolato sulla base delle disposizioni dell'art. 3 del Decreto Ministeriale n° 1444/68 e dei regolamenti vigenti, corrisponde a mq. mq. 41,21 (verde e parcheggi).

La cessione di aree a standard derivanti dall'intervento in oggetto corrispondenti a mq. 41,21 come indicato negli elaborati di progetto, in relazione alla loro conformazione e localizzazione dell'impianto sportivo, 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.35 del 09/06/2021 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 € 57,00 (settantadue) 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. 57 x mq. 41,21 = **€. 2.348,97** (duemilatrecentoquarantotto/97).

Il suddetto importo deve essere versato dal Soggetto Attuatore al Comune in unica soluzione con le modalità previste dal Regolamento Comunale sopra richiamato;

Gli Attuatori, alla firma della presente convenzione, esisbiscono la ricevuta del versamento della monetizzazione e 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.35 del 09/06/2021;

### **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 G.C. 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, in unica soluzione;
- c) a sostenere le spese dei rogiti ed ogni altra spesa, anche fiscale, inerente e conseguente il presente atto.

### **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:

- la modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto degli strumenti comunali vigenti;
- le variazioni dei colori esterni degli edifici;

- 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 dei fabbricati in progetto;
- lievi modifiche nel posizionamento degli edifici previsti in progetto, nel rispetto delle distanze dai confini previste nei vigenti regolamenti comunali.

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

Fanno parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati tecnici:

01/3 Relazione Tecnico Illustrativa;

02/3 Relazione Idraulica ai sensi LR 41/2018;

03/3 Quaderno completo degli elaborati composto al suo interno da:

1. Introduzione;
  - vista aerea
2. Inquadramento Urbanistico;
  - estratto POC
3. Individuazione catastale;
  - Perimetrazione dell'area interessata dal PUC su estratto di mappa catastale;
4. Rilievo dello Stato attuale dei luoghi –
  - Planimetria Generale – rilievo;
  - Analisi Fotografica
5. Progetto:
  - Planimetria Generale – progetto;
  - Planimetria Generale dello stato sovrapposto;
  - Schema delle tipologie edilizie
  - UMI 1/3 Piante e prospetti campi da padel;
  - UMI 2 Piante e prospetti spogliatoi;
  - Piante e Prospetti Ufficio e magazzino;
6. Verifica standard;
  - planimetria generale;
7. Verifica permeabilità;
  - planimetria
8. Opere di urbanizzazione;
9. Suddivisione in UMI;
10. Verifica del rischio idraulico;
  - elaborato e tabelle verifica standard;
  - elaborato vie di accesso ed esodo

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, 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