

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA PROGETTO UNITARIO
CONVENZIONATO (art.121 L.R. 65/2014) PER RIQUALIFICAZIONE DI COMPLESSO
IMMOBILIARE NEL SISTEMA AMBIENTALE – GELLO – VIA CAMPOLUNGO ZONA
E1 - 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:

Schiaffino Emanuela nata Genova (GE) il 14/02/1970 e residente a Genova (GE) via Dodecaneso
n.26 int.5, CF MNL 70B54 D969A in qualità di legale Rappresentante della “**Società 4 srl**” con
sede in Genova, Via Fieschi n.3/20 CF e P.IVA 02145200990

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 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 Gello, Via Campolungo costituenti il complesso
immobiliare oggetto del presente Progetto unitario Convenzionato sono distinti:

- al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al foglio 55 da porzione della
particella 197 della superficie catastale di mq. 80688 , seminativo arborato di classe 2;

- al Catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al foglio 55, dalla particella 624 subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i terreni e gli immobili interessati dal Progetto Unitario in oggetto, ricadenti nel Sistema Ambientale di Gello, in zona omogenea E sottozona E1 “Zone agricole ordinarie” disciplinata dall’art.26 e seguenti delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale;

- che i fabbricati interessati risultano individuati all’interno dell’Allegato 5 alle NTA del POC - “schedatura e Registro del Sistema ambientale” con il n.230 il fabbricato principale e con il n. 414 il fabbricato accessorio;

- 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 12/10/2020 con protocollo n. 36010 il Soggetto Attuatore ha presentato proposta di “Progetto Unitario Convenzionato” successivamente integrata, in ultimo in data 25/01/2022 con prot. 2989 riguardante la “Riqualificazione di complesso immobiliare posto nel Sistema Ambientale di Gello, Via Campolungo 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 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:

01/09 Quaderno completo degli Elaborati composto al suo interno da:

1. Introduzione – Relazione tecnico descrittiva;
 - vista aerea
2. Inquadramento Urbanistico;
 - estratti POC
3. Individuazione catastale;
 - identificazione delle Unità immobiliari esistenti;
 - Sovrapposizione con mappa catastale e carta dei vincoli;
4. Stato attuale dei luoghi ;
 - Planimetria Generale;
 - Piante, Prospetti, Sezioni dei fabbricati;
5. Progetto:
 - Assetto generale;
 - Piante dei fabbricati Stato Attuale e di Progetto – calcolo della SUL;
 - Individuazione del lotto di pertinenza e sovrapposizione catastale;
 - Particolare degli accessi;
 - Piante, prospetti e sezioni dei fabbricati;
6. Verifica degli standard;
7. Verifica Permeabilità;
 - Verifica superficie permeabile;
8. Coerenza del progetto con i piani vigenti e programmi;
9. Verificadel rischio idraulico;
10. suddivisione in UMI;
 - planimetria suddivisione in UMI;
11. Verifica della compatibilità ambientale;

02/09 Norme Tecniche di Attuazione;

- 03/09 Norme Tecniche di Attuazione relative agli interventi di restauro;
- 04/09 Computo metrico estimativo delle opere di miglioramento ambientale;
- 05/09 Documentazione fotografica;
- 06/09 Impianto di smaltimento ;
- 07/09 Rendering degli interventi;
- 08/09 Relazione geologica e allegati;
- 09/09 Relazione agronomica sulle sistemazioni a verde.

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 alla "Riqualificazione del complesso immobiliare posto nel Sistema Ambientale di Gello, Via Campolungo con monetizzazione di aree a standard" presentato in data 12/10/2020 con protocollo n. 36010 e successivamente integrato, in ultimo in data 25/01/2022 con prot. 2989, approvato con Deliberazione G.C. n..... del....., che prevede interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia relativamente ai fabbricati esistenti, oltre alla realizzazione di opere di miglioramento ambientale e alla 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 nella realizzazione di:

- interventi di ristrutturazione e frazionamento del fabbricato principale con la creazione di n. 3 unità immobiliari disposte su due piani;
- interventi di sostituzione edilizia del fabbricato accessorio con cambio d'uso a residenziale e creazione di un'abitazione unifamiliare;
- individuazione della pertinenza relativa al mutamento di destinazione d'uso da fabbricati agricoli a residenziali con realizzazione di opere di miglioramento ambientale.

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 2 Unità Minime di Intervento corrispondenti a:

UMI 1

- Recupero del fabbricato principale con creazione di n.3 unità immobiliari residenziali;
- Sistemazione dell'area di pertinenza comune alle due UMI e della viabilità di accesso;

UMI 2

- Demolizione e ricostruzione del fabbricato secondario con realizzazione di edificio residenziale unifamiliare;
- Realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale riguardanti l'area di pertinenza e la viabilità di accesso;

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. 215,25 (verde e parcheggi).

La cessione di aree a standard derivanti dall'intervento in oggetto corrispondenti a mq. 215,25 come indicato negli elaborati di progetto, in relazione alla loro conformazione e localizzazione, 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 € 230,00 (duecentotrenta/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. 230 x mq. 215,25 = € **49.507,50** (quarantanovemilacinquecentosette/50).

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 con Deliberazione C.C. n.35 del 09/06/2021 ;

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 – Opere relative a Sistemazioni Ambientali

Secondo quanto previsto dall'art.30 delle NTA del POC, nonché dall'art.83 della L.R. 65/2014, riguardanti il mutamento di destinazione d'uso all'interno del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, è stata individuata la relativa pertinenza degli immobili interessati al cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale.

Vista la presenza di alberature di pregio e la connotazione storica del complesso immobiliare in oggetto, il Progetto Unitario approvato ha provveduto ad individuare gli interventi di sistemazione ambientale connessi al mutamento di destinazione d'uso, benchè si operi su una pertinenza complessivamente inferiore ad un ettaro, redatti sulla base della relazione agronomica allegata al progetto.

Le suddette sistemazioni, mirate a richiamare l'originaria funzione agricola dell'area, consistono brevemente in.

- mantenimento di essenze resistenti e messa a dimora di nuove, nel rispetto dei diversi micro ambienti individuati;
 - abbattimento di esemplari arborei la cui stabilità risulta irrimediabilmente compromessa dall'attacco di fitopatogeni;
 - messa a dimora di:
 - n.11 esemplari di cipresso;
 - n. 21 esemplari di olivo;
 - n. 3 esemplari di salice;
- Varie graminacee ornamentali;
- n.6 esemplari di rose a cespuglio;
 - n.8 esemplari di rose ad alberello;
- Varie aromatiche.

Il tutto risulta meglio evidenziato nella Relazione Agronomica e nel Computo Metrico Estimativo allegati al progetto approvato con Del. GC n. del

Il valore delle opere di sistemazione ambientale ammonta ad € 11.760,03 (undicimilasettecentosessantatré). Secondo quanto previsto dalla vigente legislazione regionale, l'importo delle sistemazioni ambientali, nel caso in cui risultino inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi dell'art.83 c.5 della L.R. 65/2014, potrà essere da questi ultimi scomputato;

La realizzazione delle suddette opere di miglioramento ambientale dovrà essere garantita con apposita polizza fideiussoria di cui al successivo art.10.

Art. 7 - 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 15.

Il Soggetto Attuatore prima del rilascio dei Permessi di Costruire relativi alle UMI è obbligato a corrispondere gli oneri di cui all'art.83 comma 5 e il costo di costruzione di cui all'art.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;

L'agibilità degli edifici previsti nel Progetto Unitario potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate le opere di sistemazione ambientale previste nel progetto stesso, di cui

all'art.6 del presente atto.

Art. 8 – 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, modificato con Delibera C.C. n.35/2021, 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 realizzare un impianto di smaltimento autonomo e privato, alternativo alla pubblica fognatura così come descritto dal Progetto unitario approvato, che resterà in funzione fino a quando non saranno consentiti nuovi e definitivi allacci alla rete pubblica ;
- e) ad allacciarsi alla pubblica fognatura, una volta consentiti nuovi e definitivi allacci alla rete pubblica, con spese a proprio totale carico, su semplice richiesta scritta del Comune.

Art. 9 - 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. 10 - Garanzie

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione in ordine alla realizzazione delle opere di sistemazione ambientale, il Soggetto Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria .

La garanzia è prestata con fideiussione bancaria o polizza assicurativa in originale e deve contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile, e l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

Viene quindi prestata una garanzia finanziaria da parte del Soggetto Attuatore per l'importo di € 12.230,43 (dodicimiladuecentotrenta/43) determinato ai sensi dell'art.9 del "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 13.06.2017 modificato con Delibera C.C. n.35/2021, polizza fideiussoria n° _____ in data _____ emessa da _____ con scadenza fino a che il Comune abbia accertato la regolare esecuzione degli interventi e degli adempimenti connessi.

In caso di aumenti eccezionali del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione, il Comune potrà chiedere una integrazione dell'importo della fideiussione ad essi commisurata.

Art. 11 - 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. 12 - 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.

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

Art. 13 - Elaborati costitutivi del Progetto Unitario

Fanno parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati tecnici:

01/09 Quaderno completo degli Elaborati composto al suo interno da:

1. Introduzione – Relazione tecnico descrittiva;
 - vista aerea
2. Inquadramento Urbanistico;
 - estratti POC
3. Individuazione catastale;
 - identificazione delle Unità immobiliari esistenti;
 - Sovrapposizione con mappa catastale e carta dei vincoli;
4. Stato attuale dei luoghi ;
 - Planimetria Generale;
 - Piante, Prospetti, Sezioni dei fabbricati;
5. Progetto:
 - Assetto generale;
 - Piante dei fabbricati Stato Attuale e di Progetto – calcolo della SUL;
 - Individuazione del lotto di pertinenza e sovrapposizione catastale;

- Particolare degli accessi;
 - Piante, prospetti e sezioni dei fabbricati;
 - 6. Verifica degli standard;
 - 7. Verifica Permeabilità;
 - Verifica superficie permeabile;
 - 8. Coerenza del progetto con i piani vigenti e programmi;
 - 9. Verifica del rischio idraulico;
 - 10. suddivisione in UMI;
 - planimetria suddivisione in UMI;
 - 11. Verifica della compatibilità ambientale;
- 02/09 Norme Tecniche di Attuazione;
- 03/09 Norme Tecniche di Attuazione relative agli interventi di restauro;
- 04/09 Computo metrico estimativo delle opere di miglioramento ambientale;
- 05/09 Documentazione fotografica;
- 06/09 Impianto di smaltimento ;
- 07/09 Rendering degli interventi;
- 08/09 Relazione geologica e allegati;
- 09/09 Relazione agronomica sulle sistemazioni a verde.

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. 14 – 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. 15 - 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. 16 - 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. 17 - 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

