

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A PROGETTO UNITARIO  
CONVENZIONATO (art.121 LR 65/2014) – COMPARTO 98 S.A. SAN GIULIANO TERME  
VIA DI GIACOMO**

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:

SCHIARITI Chiara, nata a Empoli (FI) il 14.10.1967. C.F. SCH CHR 67R54 D403A,  
residente in Via Bonistallo n.54 – Empoli (FI) in qualità di Legale Rappresentante della Società  
“Centro Sportivo 2009” S.s.d.r.l., con sede in via SS dell'Abetone e del Brennero n.31, San  
Giuliano Terme (PI) P.IVA 0192931 050 4,  
nel proseguo del presente atto denominata “Soggetto Attuatore”

SCHIAFFINO Raffaella, nata a Genova il 25/08/1968, C.F. SCH RFL 68M65 D969B, presidente  
della Soc. “4S.R.L.” Società a Responsabilità Limitata con sede in Genova (GE) Via C.Roccatagliata  
Ceccardi 2/11, C.F. E P.IVA 02145200990,  
nel proseguo del presente atto denominata “società 4 SRL”

e

l'Ing. Leonardo MUSUMECI nato a Catania (CT) il 13 dicembre 1984, Dirigente del Settore 2 –  
Opere Pubbliche e Ambiente 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 7bis dello Statuto Comunale, per incarico conferito con i  
provvedimenti sindacali n.81 del 06/08/2020 e n.102/2020,  
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 compresi  
all'interno del comparto 98 del Sistema Ambientale di San Giuliano Terme individuato nel F. 56  
dalla particella 126 e delle aree esterne al comparto, individuate da porzioni delle particelle 127 e 90  
del F.56, sulle quali sarà realizzata la viabilità di accesso ed i relativi parcheggi, così come indicata  
nel progetto unitario approvato, in forza dell'atto stipulato in data..... conseguentemente,  
di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- che la società 4 SRL, proprietaria della viabilità di accesso al comparto , rappresentata da porzioni delle particelle 127 e 90 del F.56, nella persona della sig.ra Schiaffino Raffaella, non assume alcun obbligo in merito all'attuazione degli interventi previsti dalla presente convenzione e partecipa unicamente in quanto proprietaria di immobili necessari per l'accessibilità al comparto, in attuazione della Scheda Norma del comparto 98 "Condizioni alla trasformazione".

- che gli immobili posti nel Sistema Ambientale di San Giuliano Terme costituenti il Comparto 98 sono distinti nel Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al foglio 56, particella 126 seminativo arborato, di mq. 4300 RD € 7,55 e RA € 8,88;

- Che gli immobili costituenti la viabilità di accesso al suddetto comparto, compresi i relativi parcheggi laterali, sono rappresentati nel Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al foglio 56, dalla porzione di particella 127 per mq. (.....) e da porzione della particella 90 per mq. (.....)

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i suddetti immobili come segue: Zona F2 - Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica o privata convenzionata (art. 24 NTA del POC vigente );

- 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 alla pratica originaria del 24/03/2013 in atti con prot. 18831, relativamente alla quale non si è concluso il procedimento di approvazione, è seguita una nuova soluzione in data 26/06/2020 prot. 21021 successivamente integrata, in ultimo in data 16/03/2021 con prot.9903, con cui il Soggetto Attuatore ha presentato proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto come sopra individuato che prevede "la realizzazione di due campi di calcetto, polivalenti per altre attività sportive, oltre alle infrastrutture necessarie all'utilizzo degli impianti".

Il progetto prevede altresì la realizzazione di opere di urbanizzazione private esterne al comparto consistenti nella realizzazione di viabilità privata di accesso e relativi parcheggi laterali.

- 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 17 elaborati, tutti depositati presso l'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/17 Relazione Tecnico Illustrativa;

02/17 Relazione Geologico – Tecnica ai sensi LR 41/2018;

03/17 Documentazione fotografica;

04/17 Relazione Illuminotecnica;

05/17 Calcolo illuminotecnico;

06/17 – TAVOLA 0 – Inquadramento Urbanistico cartografico;

07/17 - TAVOLA 1 – Rilievo plano-altimetrico;

08/17 – TAVOLA 2 – Planimetria Generale;

09/17 – TAVOLA 3 – Zonizzazione e verifiche urbanistiche;

10/17 – TAVOLA 4 – Tipologie edilizie – Fabbricati "A" e "B";

11/17 – TAVOLA 5 – Particolari costruttivi campo di calcetto;

12/17 – TAVOLA 5/a – Particolari costruttivi viabilità;

13/17 – TAVOLA 5/b – Particolari costruttivi area parcheggio interno;

14/17 – TAVOLA 6 – Impianto smaltimento acque reflue;

15/17 - TAVOLA 7 – Impianto di Illuminazione;

16/17 - TAVOLA 7 bis- Schema di smaltimento acque meteoriche;

17/17 - TAVOLA 8 – Schema sicurezza e vie di 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'attuazione del Comparto 98 del Sistema Ambientale di San Giuliano Terme.

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

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario consistono sommariamente nella realizzazione di un impianto sportivo a carattere privato costituito da due campi di calcetto, polivalenti per altre attività sportive, oltre alle infrastrutture necessarie all'utilizzo degli impianti.

Il Progetto Unitario prevede l'attuazione della Scheda Norma n.98 del Sistema Ambientale di San Giuliano Terme attraverso la realizzazione di n.2 campi sportivi polivalenti e n. 2 fabbricati di servizio costituiti da:

- fabbricato "A"- destinato a funzione di spogliatoi per atleti/fruitori e terna arbitrale completo di servizi igienici e docce, locale infermeria e magazzino.

- fabbricato "B"- destinato a funzioni di servizio, quali bar/ristoro, con inerente "office" di servizio, e locale per gli addetti, Servizio Igienico per i fruitori dell'impianto, ed un locale tecnico.

Il progetto prevede inoltre la sistemazione esterna dell'area pertinenziale e del verde oltre alla realizzazione di un parcheggio per i fruitori dell'impianto.

L'accessibilità all'impianto sportivo è assicurata dalla contestuale realizzazione di viabilità esterna al comparto dotata di relativi parcheggi laterali.

## **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, come richiesto dalla Scheda Norma di dettaglio punto 6. "Standard Urbanistici", sono determinati in "relazione alla potenziale utenza dell'area".

Lo standard relativo alla funzione sportiva all'interno del comparto, calcolato sulla base delle "Norme Coni per l'impiantistica sportiva" approvate con deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25 giugno 2008, art.6.3 Aree di sosta - corrisponde a mq. 477;

Secondo quanto previsto "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, le aree a standard che competono all'intervento possono non essere cedute al Comune ma monetizzate, nel caso specifico al prezzo unitario di € 57,00 (cinquantasette) al metro quadrato, secondo i valori ICI stabiliti dalla Delibera GC n. N. 24 del 07/02/2007.

L'importo totale della monetizzazione da versare al Comune ammonta pertanto a:  
€/mq. 57 x mq. 477 = € 27.189,00 (ventisettemilacentoottantanove/00).

Il suddetto importo deve essere versato dagli Attuatori alla Tesoreria del Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire con le modalità previste dal Regolamento C.C. n.30/2017;

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, del permesso 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 14.

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;

#### **Art. 7 - Edilizia residenziale con finalità sociali**

Le parti danno atto che il Progetto Unitario in oggetto non contiene previsioni di edilizia residenziale con finalità sociali.

#### **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, il corrispettivo di monetizzazione, quantificato in 27.189,00 (ventisettemilacentoottantanove/00) in luogo della cessione delle aree a standard, prima del rilascio del Permesso di Costruire dell'intervento edilizio, in unica soluzione oppure, su richiesta motivata, secondo le modalità di rateizzazione previste dall'art.7 del medesimo Regolamento;
- c) a realizzare comunque a proprio carico e spese il parcheggio interno al comparto, compreso le relative sistemazioni a verde, di cui si prevede la monetizzazione all art.5 della presente convenzione ;
- d) definire, con successivo ed apposito atto, le modalità di fruizione dell'impianto sportivo da parte del Comune di San Giuliano, entro e non oltre la scadenza del Progetto Unitario Convenzionato;
- e) realizzare, quale condizione alla trasformazione per l'attuazione dell'intervento contenuta nella scheda norma di dettaglio del comparto n.98, la viabilità di accesso privata ed i relativi parcheggi laterali, conformemente al progetto approvato e alle previsioni dello strumento urbanistico generale (POC), sul terreno di proprietà della società Soc. "4S.R.L", di cui l'Attuatore ha la piena disponibilità in forza dell'atto..... citato in premessa;
- f) 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 :

- l) 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 ;
- m) 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 - 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. 11 - 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.

Le varianti in corso d'opera ai progetti delle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno autorizzate direttamente con apposito provvedimento abilitativo, nel rispetto delle procedure di legge, previa acquisizione del parere degli uffici comunali competenti e degli altri pareri o nulla-osta eventualmente necessari.

Laddove la variante al progetto delle opere di urbanizzazione non comporti sostanziali modifiche agli importi stabiliti dalla convenzione non sarà necessario modificare la convenzione medesima.

#### **Art. 12 - Elaborati costitutivi del Progetto Unitario**

Fanno parte integrante del Progetto Unitario i seguenti n. 17 elaborati tecnici:

01/17 Relazione Tecnico Illustrativa;

02/17 Relazione Geologico – Tecnica ai sensi LR 41/2018;

03/17 Documentazione fotografica;

04/17 Relazione Illuminotecnica;

05/17 Calcolo illuminotecnico;

06/17 – TAVOLA 0 – Inquadramento Urbanistico cartografico;

07/17 - TAVOLA 1 – Rilievo plano-altimetrico;

08/17 – TAVOLA 2 – Planimetria Generale;

09/17 – TAVOLA 3 – Zonizzazione e verifiche urbanistiche;

10/17 – TAVOLA 4 – Tipologie edilizie – Fabbricati “A” e “B”;

11/17 – TAVOLA 5 – Particolari costruttivi campo di calcetto;

12/17 – TAVOLA 5/a – Particolari costruttivi viabilità;

13/17 – TAVOLA 5/b – Particolari costruttivi area parcheggio interno;

14/17 – TAVOLA 6 – Impianto smaltimento acque reflue;  
15/17 - TAVOLA 7 – Impianto di Illuminazione;  
16/17 - TAVOLA 7 bis- Schema di smaltimento acque meteoriche;  
17/17 - TAVOLA 8 – Schema sicurezza e vie di 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. 13 – 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. 14 - 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. 15 - 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. 16 - 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

la società 4 SRL