

Rep. n°

Allegato B - Convenzione Urbanistica

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A RELATIVA A PIANO PARTICOLAREGGIATO
CONVENZIONATO – UTOE n.1. COMPARTO 20 SUB COMPARTO 20b -**

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:

Azienda USL Toscana Nord Ovest, nella persona del D.G. CASANI MARIA LETIZIA, nata a
ORTONOVO (SP) il 07/06/1964, residente a LIVORNO VIA DELLE GRAZIE n. 29 CF
CSNMLT64H47G143W.

nel proseguo denominati "Soggetto Attuatore".

E l'Ing. **Mauro Badii** nato a Figline Valdarno (FI) il 06/11/1964, in qualità di 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 provvedimento sindacale n.79 del 29/09 /20223;
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 il Subcomparto 20b inserito nel comparto 20 Utoe 1 San Giuliano Terme, si suddivide in n. 2 "Unità
minime di intervento" denominate "UMI 1" e "UMI 2" così suddivise:

UMI 1_opere di urbanizzazione relative a strada, verde pubblico e parcheggi lato ferrovia

UMI 2_intervento relativo all'USL e opere correlate.

sono così identificati al Catasto del Comune di San Giuliano Terme:

- *UTOE 1 San Giuliano Terme in Provincia di Pisa e precisamente in via Martin Luther King all'altezza del
numero 10, coordinate geografiche: 43.76277 Nord, 10.43707 Est, riferite al centro del patio interno
all'edificio esistente.*

Tali immobili sono distinti al catasto del Comune di San Giuliano Terme al foglio 42 particelle 907, 908 e
1132 in parte;

- che sull'immobile e sulle aree interessate non gravano vincoli che ostano al rilascio del Permesso di
Costruire Convenzionato o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre Autorità;

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica gli immobili interessati dal Piano Particolareggiato in
oggetto come segue:

- UTOE1 Comparto 20b Zona omogenea F 3 "Servizi ed attrezzature di interesse generale,"art.24 delle
NTA del vigente POC / strada e parcheggio pubblico art.25 delle NTA del vigente POC .

- che in data 21/03/2023 con prot. Pec N.13204 e successive integrazioni l'Azienda USL Toscana Nord Ovest, nella persona del D.G. CASANI MARIA LETIZIA, nata a ORTONOVO (SP) il 07/06/1964, residente a LIVORNO VIA DELLE GRAZIE n. 29 CF CSNMLT64H47G143W. ha presentato una proposta di Progetto Definitivo per il Comparto 20, sub Comparto 20b costituito dai seguenti elaborati, conservati agli atti del Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

- che con deliberazione della Giunta Comunale n _____, esecutiva, è stato approvato il Piano Particolareggiato che trattasi e il relativo schema di convenzione;

- che in data ____ l'avviso relativo all'avvenuta approvazione è stato pubblicato sul BURT n. _ del

- che il Piano Particolareggiato è composto dai seguenti n _____ elaborati, tutti depositati all'ufficio Urbanistica:

Inquadramento urbanistico:

1/3 Stato di Progetto – CONV.1

2/3 Stato di Progetto – CONV.2

3/3 Stato di Progetto – CONV.3

Relazione di fattibilità geologica idraulica

Relazioni:

1/50 EE Elenco elaborati

2/50 REL01 Relazione generale

3/50 REL02 Relazione tecnica delle opere architettoniche

4/50 REL03 Relazione geologica

5/50 REL04 Relazione tecnica sui materiali e di calcolo - Generalità

6/50 REL05 Relazione geotecnica – Edifici 1, 2 ,3

7/50 REL06 Relazione sui materiali e di calcolo – Edifici 1, 2, 3

8/50 REL07 Relazione sulle fondazioni – Edifici 1, 2, 3

9/50 REL08 Relazione sui materiali e di calcolo – Tettoia in carpenteria metallica

10/50 REL09 Relazione tecnica per l'impianto elettrico

11/50 REL10 Relazione tecnica per l'impianto fotovoltaico

12/50 REL11 Relazione tecnica per l'impianto illuminotecnico

13/50 REL12 Relazione tecnica per l'impianto idrico – fognario e smaltimento delle acque meteoriche

14/50 REL13 Relazione tecnica di progetto per gli impianti meccanici

15/50 REL14 Relazione tecnica ex Legge 10

16/50 REL15 Relazione tecnica Criteri Ambientali Minimi

17/50 REL16 Relazione sul clima acustico

18/50 REL17 Relazione sui requisiti acustici passivi

- 19/50 DDP Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
- 20/50 PSC Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
- 21/50 LAY Layout di cantiere
- 22/50 CRO Cronoprogramma
- 23/50 DNSH Valutazione ex ante di conformità al principio di non arrecare danno significativo (DNSH)

Contabilità:

- 24/50 QE Quadro economico
- 25/50 EP Elenco prezzi
- 26/50 CME Computo metrico estimativo

Progetto Architettonico:

- 27/50 ARCH01 Progetto architettonico- Stato di fatto – Inquadramento territoriale
- 28/50 ARCH02 Progetto architettonico - Stato di fatto – Inquadramento territoriale
- 29/50 ARCH03 Progetto architettonico - Stato di fatto – Inquadramento territoriale
- 30/50 ARCH04 Progetto architettonico - Stato di fatto – Planimetria generale – Planimetria catastale - Schema delle proprietà – Scheda norma
- 31/50 ARCH 05 Progetto architettonico - Stato di progetto – Masterplan e viste fotorealistiche
- 32/50 ARCH06 Progetto architettonico - Stato di progetto – Planimetria generale – Schema della permeabilità – Parametri urbanistici – Sovrapposizione scheda norma - Viste fotorealistiche
- 34/50 ARCH08 Progetto architettonico - Stato di progetto – Pianta della copertura
- 35/50 ARCH09 Progetto architettonico- Stato di progetto – Prospetti
- 36/50 ARCH10 Progetto architettonico- Stato di progetto – Sezioni
- 37/50 ARCH11 Progetto architettonico – Stato di progetto – Planimetria percorsi tattili
- 38/50 ARCH12 Progetto architettonico – Stato di progetto - Pianta piano terra percorsi tattili

Progetto Impianto Elettrico

- 39/50 ELE01 Progetto impianto elettrico – Stato di progetto – Impianto elettrico

Progetto Impianto Fotovoltaico

- 40/50 FTV01 Progetto impianto fotovoltaico – Stato di progetto – Schema planimetrico impianto fotovoltaico

Progetto Impianto Illuminotecnico

- 41/50 ILL01 Progetto impianto illuminotecnico – Stato di progetto – Impianto illuminotecnico

Progetto Impianti Meccanici

- 42/50 IM01 Impianti meccanici – Stato di progetto – Schema climatizzazione
- 43/50 VRF IM02 Impianti meccanici – Stato di progetto – Schema riscaldamento
- 44/50 IM03 Impianti meccanici – Stato di progetto – Schema idrico sanitario
- 45/50 IM04 Impianti meccanici – Stato di progetto – Impianto di climatizzazione
- 46/50 IM05 Impianti meccanici – Stato di progetto – Impianto adduzione sanitaria

47/50 IM06 Impianti meccanici – Stato di progetto – Impianto scarichi sanitari

48/50 IM07 Impianti meccanici – Stato di progetto – Impianto radiatori

49/50 IM08 Impianti meccanici – Stato di progetto – Impianto ventilazione meccanica controllata

50/50 IM09 Impianti meccanici – Stato di progetto – Impianto idrico – fognario e smaltimento delle acque meteoriche

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 Piano Particolareggiato relativo al comparto 20 Sub 20B UTOE 1 posto in località San Giuliano Terme su area distinta catastalmente come indicato in premessa, presentato in data approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. _____ che prevede interventi di ampliamento del complesso immobiliare esistente per realizzazione Casa di Comunità all'interno della UMI2 ed Opere di Urbanizzazione connesse interne al Comparto

In particolare costituisce oggetto della presente convenzione gli adempimenti necessari per il trasferimento di quota parte di area della particella 908 e porzione 1132 per la quale l'Amministrazione Comunale si impegna a cedere il sedime al soggetto Attuatore della UMI2, previa autorizzazione dell'organo competente .

Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento

In conformità da quanto previsto dalla delibera di approvazione del Piano Particolareggiato e a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, gli interventi edilizi previsti verranno attuati con Permesso di Costruire (art. _____ della LR 65/2014)

Tenuto conto della destinazione e finalità dei fabbricati previsti dal Piano Particolareggiato le opere pertanto sono di evidente interesse pubblico, in conformità a quanto disposto dalla LR 65/2014 e smi si da atto che il contributo di cui all'art. 183 della stessa legge non è dovuto.

Art. 5 – Opere previste

Le opere di interesse pubblico previste dal Piano Particolareggiato e che dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Piano Operativo Comunale, del Piano Particolareggiato stesso e dei Permessi di Costruire consistono sommariamente nella realizzazione di:

UMI 1

Realizzazione di parcheggio pubblico in corrispondenza dell'estremità nord-ovest del comparto

Realizzazione di viabilità pubblica in corrispondenza dell'estremità nord-ovest del comparto

Realizzazione di area verde in corrispondenza dell'estremità nord-ovest del comparto

saranno eseguite dal Comune di San Giuliano Terme, di cui il soggetto unicamente onere di progettazione

UMI 2

Ampliamento edificio socio sanitario esistente da destinare a casa di comunità

Realizzazione di passaggio pedonale lato sud-ovest per collegamento della nuova struttura ai posti auto

attualmente presenti sulla strada pubblica, con presa in carico della manutenzione della porzione di area verde indicata nell'elaborato ARCH21 allegato alla presente (porzione di particella 908 e 1132 – il tratto contiguo alla particella 907);

saranno eseguita da Asl Nord Ovest

Il soggetto attuatore si impegna a predisporre i frazionamenti necessari alla fase di acquisizione delle aree per la realizzazione dell'opera conseguente al trasferimento da parte dell'Amministrazione comunale di parte della Particella 908 e 1132 Fg 42.

Art. 6 – Opere di Urbanizzazione

Non sono previste Opere di Urbanizzazione a scomputo bensì meri allacciamenti alle reti dei servizi da eseguirsi a carico del soggetto attuatore.eve

Art. 7 - Modi e tempi di esecuzione delle Opere di Urbanizzazione

Vedi articolo 6.

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 Piano particolareggiato approvato con delibera G.C. n. _____;
- b) a predisporre i frazionamenti necessari alla fase di acquisizione delle aree per la realizzazione dell'opera conseguente al trasferimento da parte dell'Amministrazione comunale di parte delle Particella 908 e 1132 Fg 42.

Si precisa che tale onere è stato assolto dal soggetto Attuatore precedentemente alla firma del presente atto e che in virtù di quanto sopra il Consiglio Comunale con propria delibera n – del – ha autorizzato la cessione.

Art. 9 – Obblighi particolar del Soggetto Attuatore

Relativamente agli enti gestori dei pubblici servizi si obbliga ad ottenere, in fase di richiesta del Permesso di Costruire relativo agli interventi i pareri definitivi e a provvedere ad ogni qualsiasi eventuale prescrizione o condizione sia riportata all'interno dei suddetti pareri.

Art. 10 - 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 Piano Particolareggiato o ad esso correlati, con la massima sollecitudine;

Art. 11 - Garanzie per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione

Vedi articolo 6

Art. 12 - 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. 13 - 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 Piano Particolareggiato, e che non siano in contrasto con quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso, saranno autorizzate con semplice titolo abilitativo edilizio.

Art. 14 - Collaudo, consegna e trasferimento delle opere di urbanizzazione Vedi articolo 6

Art. 15 – Elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato

Gli elaborati sono 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 Piano Particolareggiato, 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. 16 – 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. 17 - Validità della convenzione

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

Art. 18 - 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.

In caso di alienazione dei beni oggetto della presente convenzione le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore continueranno ad essere efficaci fino alla loro eventuale sostituzione autorizzata dal Comune garantito.

Art. 19 - 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

.....