

Rep. n°

Allegato B) – Convenzione urbanistica

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO DI RECUPERO COMP N. 21
UTOE 30 CAMPO (ZONA A/E6)**

L'anno duemila _____ , addì _____ del mese di _____
(___ / ___ /202 ___),

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:

.....
.....
.....

(indicare i dati anagrafici dei proprietari)

e

l'..... *(indicare il rappresentante 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
nel proseguo del presente atto denominato semplicemente "Comune".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io *(indicare il rogante)*..... 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 San Giuliano Terme, località Campo via Simonelli n. 48, sono distinti al Catasto del Comune di San Giuliano Terme come segue:
 - al catasto fabbricati al fg 96 part. 880 sub 1-2-3;
 - al catasto terreni fg 86 part 280 (parte) e 604 (parte).
- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i suddetti immobili in: Zona di Recupero, comp 21 UTOE 30 Campo, zona omogenea A, "Nuclei storici consolidati" (art. 18 delle NTA) e zona omogenea E6 "Zone agricole interne alle UTOE" (art. 26 delle NTA)
- che sugli immobili e sulle aree interessate dalla presente convenzione non gravano vincoli che ostano alla realizzazione del Piano di Recupero o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre Autorità;
- che in data 12/08/2022 con prot. 33254, e successive integrazioni, il Soggetto Attuatore ha presentato richiesta di Variante al POC avente per oggetto "Piano di Recupero con contestuale

variante al POC per l' ampliamento della Zona di Recupero comp 21 UTOE 30 Campo (zona omogenea A e zona E6) e relativa Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell' All. 1 alle NTA.

- che con deliberazione della Consiglio Comunale n. _____, esecutiva, è stata contestualmente adottata la Variante al POC e il Piano di Recupero per l'attuazione delle previsioni di comparto nonché il relativo schema di convenzione (allegato sotto la lettera B);

- che con Determinazione Dirigenziale n. _____ è stato dato atto che non sono state presentate osservazioni alla delibera di Consiglio Comunale n. _

- che in data _____ l'avviso relativo alla Determinazione n. _____ è stato pubblicato sul BURT n. _ del

- che il Piano di Recupero e contestuale variante al POC, approvati, è composto dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio urbanistica del Comune di San Giuliano Terme:

-
-
-

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 di Recupero relativo alla Zona di Recupero, comp 21 UTOE 30 Campo su area distinta catastalmente come indicato in premessa, presentato in data 12/08/2022 con prot. 33254, Pratica Urbanistica, PDR n° 1/2022, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. del....., che prevede interventi di recupero del patrimonio edilizio esistenti in:

- ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo e restauro del complesso edilizio, con conversione a residenziale in parte anche per i corpi accessori sostanzialmente a pari SUL e Volume;

- riqualificazione e riorganizzazione delle aree scoperte di pertinenza;

- monetizzazione delle aree a standard in luogo della realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale 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

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero consistono nella riqualificazione e recupero del complesso edilizio di tipo rurale, risalente ai primi dell'800 e nello specifico:

- per l'edificio principale (A) interventi che ripristinano i caratteri architettonici e adeguamenti igienico sanitari con frazionamento in n. 4 unità abitative al fine di soddisfare le attuali esigenze abitative;

- per l'annesso (B) cambio d'uso a residenziale con adeguamento strutturale e igienico-sanitario;
- per annesso (C) riqualificazione architettonica e mantenimento della destinazione accessoria.

Il Piano di Recupero prevede inoltre la riqualificazione delle aree scoperte di pertinenza.

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

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.

Il Soggetto Attuatore per il rilascio dei Permessi di Costruire e o altri idonei titoli abilitativi, 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. 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 insediativo che viene calcolato in riferimento al parametro di 156 mc/ab, pertanto, essendo il Volume Edificabile di progetto, dato dalla quota trasformato a destinazione residenziale rispetto alla destinazione attuale, pari a 528,80 mc, il carico insediativo previsto è di n. 3,4 abitanti equivalenti.

La dotazione di standard prevista dal Piano Strutturale è pertanto quantificata in:

20,5 mq x 3,4 ab. = 69,7 mq superficie a standard pubblico di cui si richiede la monetizzazione

La cessione di aree a standard derivanti dall'intervento in oggetto corrispondenti a mq. 69,70 come indicato negli elaborati di progetto, non risulterebbe conveniente per l'A.C. in relazione alla loro conformazione e alla localizzazione dell'area in oggetto. Dette aree, non risultanti pertanto rispondenti a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella loro futura manutenzione, sono da considerarsi non idonee per l'efficacia dello standard urbanistico stesso;

Secondo quanto previsto dal "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.79 del 29/09/2022 ed in particolare dal 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 (.....) al metro quadrato, 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 69,70 = €. 13.243,00 (tredicimiladuecentoquarantre/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 _____

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

Gli interventi edilizi previsti dovranno essere eseguiti nel rispetto delle norme del Piano Operativo Comunale, del Piano di Recupero, dei Permessi di Costruire, nonché degli stralci funzionali e delle eventuali 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 nel proseguo della presente.

Il Soggetto Attuatore prima del rilascio dei Permessi di Costruire relativi, e/o altri idonei titoli abilitativi, 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 realizzare l'intervento conformemente agli elaborati del Piano di Recupero approvato con delibera C.C. n. del.....
- 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 :

- 1) Nel caso non sia possibile l'allacciamento diretto in fognatura a realizzare un impianto di smaltimento autonomo e privato, alternativo alla pubblica fognatura così come descritto dal Piano di Recupero approvato, che resterà in funzione fino a quando non saranno consentiti nuovi e definitivi allacci alla rete pubblica;
- 2) 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. 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 Piano di Recupero o ad esso correlati, con la massima sollecitudine;
 - a monetizzare le aree relative allo standard urbanistico, in luogo della mancata cessione, come previsto e descritto dalla presente convenzione;
 - a rilasciare l'Autorizzazione ad attuare il Piano di Recupero nei 30 (trenta) giorni successivi al deposito della Convenzione registrata e trascritta presso il Comune;
 - a rilasciare i necessari titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero che potranno essere presentati solo successivamente alla registrazione e trascrizione della presente convenzione ed al rilascio dell'Autorizzazione al Recupero.

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.

Art. 10 – Varianti Piano di Recupero

Le varianti agli interventi previsti dal Piano di Recupero approvato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Piano e che non siano in contrasto con quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo, saranno autorizzate con semplice titolo abilitativo edilizio.

Non rappresenta variante sostanziale e pertanto autorizzabile attraverso idoneo titolo abilitativo, quantoriportato all'art. _____ delle NTA allegato _____ del Piano di Recupero

Art. 11 - Elaborati costitutivi del Piano di Recupero

Fanno parte integrante del Piano di Recupero 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 Piano di Recupero, 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 Piano di Recupero, 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.

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. 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