

Rep. n°

Allegato B)

**CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO PARTICOLAREGGIATO
RELATIVO AL COMPARTO 3 PP, SUBCOMPARTO 1a) (ZONA F4)
DELL'U.T.O.E. 31 CARRAIA**

L'anno duemila, addi

del mese di,

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° 128,

si sono costituiti i signori:

- Maurizio Sbrana, nato a Pontedera (PI) il 31.05.1953 e residente nel Comune di Pisa, via

S. Ansano 5, in qualità di Legale Rappresentante di "Isola dei Girasoli O.N.L.U.S." con

sede in Pisa, via Roma 67 presso l'Unità Operativa, proprietaria degli

immobili oggetto del presente atto e soggetto che nel seguito sarà denominato

semplicemente "Attuatore"

e

_____, in qualità di Dirigente del Settore 2 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, dell'articolo 7bis dello

Statuto Comunale e della deliberazione del C.C. n° del

nel seguito del presente atto denominato "Comune";

PREMESSO:

- che il sopraindicato intervenuto *attuatore*, dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati dal Piano Particolareggiato del Comparto 3 PP subcomparto 1a) dell'UTOE 31 Carraia in oggetto, immobili identificati al Catasto Terreni nel foglio 90, particella 1032 (parte);

- che l'area di intervento di cui alla presente convenzione è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico come Comparto 3 PP Sub 1a) U.T.O.E 31 Carraia, zona omogenea F4 “*Aree per Servizi di interesse generale a prevalente carattere privato*” (art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico);

- che gli immobili e le aree interessate dal Comparto sono libere da vincoli che ostano alla realizzazione del Piano Particolareggiato o che li subordinino ad autorizzazioni di altre Autorità;

- che in data 07.04.2014, con prot. n. 12867, è stata presentata dall'associazione “Isola dei Girasoli – Associazione ONLUS” proprietaria degli immobili, domanda di autorizzazione al Piano Particolareggiato in oggetto, corredata dei relativi allegati;

- che la domanda di cui sopra è stata successivamente modificata ed integrata come risulta agli atti;

- che in data 25.02.2005 è stata stipulata tra l'Amministrazione Comunale e Tiziana Del Carlo, Presidente direttivo dell'associazione “Genitori per l'Assistenza e la Cura dei Bambini Affetti da Leucemia e tumori (AGBALT)” la convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato relativo al Comp 3PP sub 1b), Piano di iniziativa privata convenzionata;

- che la suddetta Convenzione, rogata dal Dott. Francesco Gambini, Notaio in Pisa (rep. 49706, fascicolo 23337), prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dell'Associazione AGBALT, per l'intero subcomparto 1 (costituito dal sub 1a) e sub 1b))

	con cessione gratuita al comune di San Giuliano Terme delle aree destinate a parcheggio	
	e verde pubblico specificatamente individuate.	
	- che con deliberazione del C.C. n° del, ai sensi dell'art. 69 della	
	L.R.Toscana n° 1 del 03.01.2005 e smi, il Comune ha approvato il Piano	
	Particolareggiato relativo al subcomparto 1a) comp 3PP dell' UTOE 31Carraia;	
	- che la succitata deliberazione è stata pubblicata sul B.U.R.T. n° del	
	TUTTO CIO' PREMESSO,	
	si conviene e si stipula quanto segue.	
	ARTICOLO 1	
	DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI	
	La presente Convezione viene stipulata al fine di definire i caratteri tecnico progettuali	
	dell'intervento e le modalità e i tempi di attuazione.	
	Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione. Il Piano Particolareggiato	
	dell'area indicata in premessa si attuerà in conformità alla presente convenzione ed agli	
	elaborati scritto-grafici approvati.	
	L' <i>attuatore</i> è obbligato in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo.	
	In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi	
	assunti dall' <i>Attuatore</i> con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e	
	ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita all'uopo pattuite.	
	Eventuali garanzie già prestate dall' <i>Attuatore</i> non vengono meno e non possono essere	
	estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa abbia prestato a sua volta idonee	
	garanzie a sostituzione o integrazione.	
	La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza ad ogni eventuale futura	
	determinazione comunale che si rendesse necessaria alla piena esecuzione delle previsioni in	
	questa contenuta, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti	
	3	

del Comune finalizzati a tale scopo e non in contrasto con la presente.

ARTICOLO 2

OBBLIGHI TRA LE PARTI

L'Attuatore, in relazione a quanto disposto dal paragrafo II, 3° Comma, dell'art. 28 della Legge n° 1150/1942 e dagli artt. 107 e 116 della L.R.Toscana n° 65/2014 e smi, si obbliga a:

- realizzare l'intervento conformemente agli elaborati di Piano Particolareggiato approvato;
- non modificare le destinazioni d'uso delle aree e dei manufatti previste dal Piano Particolareggiato approvato ;
- presentare con il primo Permesso di Costruire per l'attuazione del Piano, il progetto e la realizzazione degli spazi aperti, ovvero, area a verde di uso condominiale e parcheggio pertinenziale;
- effettuare una gestione unitaria del complesso affidata ad un unico soggetto;
- non frazionare ne alienare le singole unità edilizie di cui si compone la struttura;
- realizzare, a proprio carico, per l'intervento in oggetto (così come rappresentato dagli elaborati di Piano approvato) l'impianto di smaltimento dei reflui così come descritto, nei tempi e nei modi, dal Piano di Particolareggiato accollandosi ogni onere di gestione e manutenzione;
- depositare presso il Comune copia della presente convenzione, regolarmente registrata e trascritta, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla stipula.

Il Comune per parte sua si obbliga a:

- rilasciare l'Autorizzazione ad attuare il Piano Particolareggiato nei 30 (trenta) giorni successivi al deposito della Convenzione registrata e trascritta presso il Comune;
- rilasciare i necessari titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi edilizi previsti dal Piano Particolareggiato. Ciò potrà avvenire solo a seguito della registrazione e

trascrizione della presente convenzione ed a seguito dell'Autorizzazione ad attuare il Piano.

ARTICOLO 3

MODALITA' ATTUATIVE E ONERI CONCESSORI

In conformità a quanto previsto dalla deliberazione di approvazione del Piano Particolareggiato e a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, gli interventi edilizi previsti potranno essere realizzati per parti e in momenti successivi, secondo tre Unità Minime di Intervento, così come previsto dalle NTA del Piano approvato, e attuati con Permesso di Costruire (art. 134 della LR 65/2014 e smi). Tenuto conto della destinazione e finalità dei fabbricati previsti dal Piano, ovvero sostegno sanitario a pazienti minori affetti da patologia neoplastica e pertanto sottoposti a terapie antiblastiche nonché all'ospitalità anche dei loro familiari; e che tali opere, realizzate dalla O.N.L.U.S. Isola dei Girasoli” a completamento del Villaggio dei Girasoli (già in parte realizzato con il sub comparto 1b) sono di evidente interesse pubblico, in conformità a quanto disposto dalla LRT 65/2014 e smi, si da atto che il contributo di cui all'art 183 della lr 65/2014 è dovuto.

ARTICOLO 4

DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Piano Particolareggiato di cui alla presente convenzione, sub 1a), non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da cedere alla Pubblica Amministrazione, in coerenza con quanto previsto al Piano Particolareggiato relativo al sub 1b (approvato con delibera di CC n. 21 del 31.03.2008) e a quanto disposto dalla Convenzione stipulata in data 25.07.2005 tra l'Associazione AGBALT e l'Amministrazione Comunale (rogata da Dott. Francesco Gambini, Notaio in Pisa, rep. 49706, fascicolo 23337), che disciplina e prevede la realizzazione della totalità delle opere assegnate in corso di realizzazione al subcomparto 1 dal Reg. Urb, Scheda Norma del comp 3 PP UTOE 31, come standard

urbanistici. Si da atto che tali opere di urbanizzazione alla data odierna sono già realizzate.

ARTICOLO 5

NORME E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

La presentazione dei progetti previsti nel presente Piano Particolareggiato avverrà secondo la prassi del Regolamento Edilizio vigente all'atto della presentazione della domanda di approvazione del Piano e con l'integrazione di quanto segue:

- copia della planimetria generale del Piano Particolareggiato approvato;
- dichiarazione del richiedente dalla quale risulti che l'interessato ha preso in visione la presente convenzione e si obbliga a rispettarla pienamente per quanto di sua competenza.

ARTICOLO 6

VARIANTI AL PIANO

Non sono considerate varianti sostanziali e pertanto sono ammesse purché conformi al Piano approvato e ai criteri normativi e costruttivi ivi previsti (N.T.A.):

- lievi variazione nella composizione dei prospetti e nella distribuzione e articolazione degli spazi interni, sempre che ciò non alteri la tipologia edilizia individuata e descritta dal piano e dalle N.T.A. approvate;
- variazioni all'impianto autonomo di smaltimento reflui che derivino da prescrizioni relative alla definitiva autorizzazione allo scarico di acque domestiche in recapito diverso dalla pubblica fognatura da parei degli Enti gestori dei relativi e comunque tra quelli descritti all'interno dell'art. 3 delle NTA del Piano approvato;
- riduzione o aumento del numero delle unità immobiliari (esclusivamente per n. 1 unità);
- distribuzione interna dei locali per ogni singolo alloggio;
- realizzazione di locali tecnici, così come tipologicamente descritti dal Regolamento Edilizio art. 2 all. B, nel limite delle volumetrie massime previste dalla Scheda Norma di Comparto.

	Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma e quelle previste dalle	
	N.T.A. del Piano, in particolare le seguenti:	
	- modifica del numero dei volumi edilizi principali;	
	- riconfigurazione della copertura e sostanziali modifiche alla tipologia dei nuovi fabbricati	
	sono esclusi lievi aggetti di gronda qualora si rendessero necessari al fini di una migliore	
	gestione e manutenzione;	
	sono considerate varianti sostanziali e pertanto dovranno essere eventualmente autorizzate	
	con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Recupero secondo quanto disposto dall'art.	
	69 della L.R.Toscana n° 1/2005 e smi.	
	Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini	
	di attuazione della convenzione di cui al successivo articolo 13, salvo che ciò non dipenda	
	da comportamenti del Comune.	
	ARTICOLO 7	
	SPESE	
	Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti,	
	riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le	
	spese afferenti alle prestazioni tecniche per la progettazione e realizzazione delle opere di	
	urbanizzazione oggetto della presente convenzione, alla redazione dei tipi di frazionamento	
	delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso,	
	sono a carico esclusivo dell'Attuatore.	
	Le spese tecniche per la redazione del Piano Particolareggiato, dei relativi allegati, per gli	
	eventuali frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere previste sono	
	estraneae alla presente convenzione.	
	ARTICOLO 8	
	PUBBLICITA' DEGLI ATTI	
	7	

Il Piano di Recupero è composto dai seguenti n° 12 elaborati:

01/12 Relazione tecnica illustrativa;

02/12 Documentazione fotografica;

03/12 Norme Tecniche di Attuazione;

04/12 Tav. 11 Inquadramento Urbanistico 1:1000 1:2000;

05/12 Tav. 22 Planivolumetrico 1:500;

06/12 Tav. 32 Planimetria generale, piano terra e piano primo 1:200;

07/12 Tav. 42 Conteggi planovolumetrici 1:500 1:1000;

08/12 Tav. 52 Tipologia sala polivalente e ambulatori, edificio A 1:100;

09/12 Tav. 62 Tipologia camere e palestra riabilitazione, edificio B 1:100;

10/12 Tav. 72 Tipologia camere, edificio C 1:100;

11/12 Tav. 81 Trattamento acque reflue domestiche, 1:100;

12/12 Relazione geologico tecnica

Il Comune e l'attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti e gli elaborati del Piano, quali atti pubblici depositati in originale presso il Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla Convenzione.

ARTICOLO 9

DURATA DELLA CONVENZIONE

La durata di validità della presente convenzione è determinata in anni 10 (dieci) decorrenti dalla stipula del presente atto.

ARTICOLO 10

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

Gli Attuatori ed il Comune rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione e autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente atto affinché siano noti

a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Gli attori

Per il Comune