

	Rep. n°	Allegato
	C)	
	CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO	
	ATTUATIVO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE	
	AL COMPARTO 22 (ZONA F4) DEL SISTEMA AMBIENTALE	
	LOALITA' COLIGNOLA INTEGRAZIONE E MODIFICA DELLA	
	CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 12.07.2007 TRA IL	
	COMUNE DI SAN GIULIANO TERME (PI) E LA SOC. FORNACE	
	SRL. CONVENZIONE REGISTRATA A PISA IL 16.07.2007 AL N.	
	4961 E TRASCRIPTA A PISA IL 16.07.2007 AL N. 3927.	
	L'anno duemila, addi	
	del mese di,	
	avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor,	
	Notaio in	
	<i>(o in alternativa)</i>	
	<i>avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor,</i>	
	<i>Segretario Comunale del Comune di San Giuliano Terme, competente ai sensi dell'articolo</i>	
	<i>17, comma 68, lettera b), della legge 15 maggio 1997, n° 128,</i>	
	si sono costituiti i signori:	
	- il Signor Sbrana Alessandro, nato a Pisa il 16 luglio 1935, il quale interviene al presente	
	atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale Rappresentante della Società "LA	
	FORNACE srl" con sede in San Giuliano Terme, soggetto che all'interno del presente atto	
	sarà denominato semplicemente "recuperante".	
	e	
	l'Arch. Silvia Fontani, nata a Pisa il 25 luglio 1963, in qualità di Dirigente del Settore 2 del	

PREMESSO:

- che in data 06.03.2007, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano di Recupero e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico relativo al comparto 22 (zona omogenea F4) del Sistema Ambientale – Colignola – Mezzana. Presa d’atto di un’osservazione. Approvazione;
- che in data 12.07.2007 è stata stipulata tra l'Amministrazione Comunale e la Soc. La Fornace srl con sede in San Giuliano Terme, proprietaria degli immobili ricompresi all'interno del comp 22 del Sistema Ambientale, la convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero;
- che la suddetta Convenzione, rogata dal Dott. Valerio Varrati, Notaio in Pisa (rep. 21394, fascicolo 10633), prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri da parte della Soc. La Fornace srl per l'intero comp 22 con cessione gratuita al Comune. Nello specifico aree destinate a parcheggio pubblico, per mq 2.028, dettagliatamente descritte e individuate all'interno degli elaborati di Piano;
- che in data 23.02.2011 con prot. n. 7628, è stata presentata dalla società “LA FORNACE srl” con sede in San Giuliano Terme, proprietaria degli immobili ricompresi dal comparto 22 del S.A, nella persona del signor Sbrana Alessandro, quale Amministratore Unico, la domanda di Variante al Piano Approvato con contestuale variante al Regolamento Urbanistico per la modifica della Scheda Norma di comparto (Allegato 1 del Reg. Ur).
- che la domanda corredata dei relativi allegati è stata successivamente modificata e integrata;
- che l'area di intervento di cui alla presente convenzione è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico come comp 22 del Sistema Ambientale, zona omogenea F4 “Aree per servizi pubblici di interesse generale a prevalente carattere privato” (art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico);

	- che il sopraindicato intervenuto recuperante, dichiara di avere la piena disponibilità degli	
	immobili interessati dal Piano di Recupero del Comparto 22 del Sistema Ambientale in	
	oggetto e specificatamente identificati al Catasto Fabbricati nel foglio 83 particelle 1107,	
	321,195,853,1952.	
	- che gli immobili e le aree interessate dal Comparto sono libere da vincoli che ostano alla	
	realizzazione del Piano di Recupero e della Variante in oggetto che li subordinino ad	
	autorizzazioni di altre Autorità;	
	- che con deliberazione del C.C. n° _____ del _____, ai sensi dell'art.	
	_____ della L.R.Toscana n° 64 del 10.11.2014, il Comune ha	
	approvato _____ e il presente schema di convenzione	
	- che la succitata deliberazione è stata pubblicata sul B.U.R.T. n° _____	
	TUTTO CIO' PREMESSO, si conviene e si stipula quanto segue.	
	ARTICOLO 1	
	DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI	
	Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.	
	Il Recuperante 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 dal Recuperante con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e	
	ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita all'uopo pattuite.	
	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	
	del Comune finalizzati a tale scopo e non in contrasto con la presente.	
	Le parti prendono atto che la proprietà dello stradello (individuato al NCT foglio 83 part.	
	1009) di cui al punto 2 delle premesse e all'art. 2 comma 2 della precedente convenzione del	
	4	

	16/07/2007 rep. 21934 racc. 10633, alla data della stipula, era stato erroneamente attribuito	
	in proprietà al Comune e che pertanto il punto stesso che prevede la Cessione da parte del	
	Comune a favore del recuperante si intende abolito e inefficace.	
	Il Piano di Recupero di cui in premessa si attuerà in conformità alla presente convenzione	
	ed agli elaborati scritto-grafici approvati.	
	ARTICOLO 2	
	OBBLIGHI TRA LE PARTI	
	Il recuperante, in relazione a quanto disposto dal paragrafo II, 3° Comma, dell'art. 28 della	
	Legge n° 1150/1942 e dagli artt. 107 e 119 della L.R.Toscana n° 65/2014, e a integrazione	
	degli obblighi già previsti dalla precedente convenzione si obbliga a:	
	- realizzare l'intervento conformemente agli elaborati di Piano di Recupero approvato in	
	data 06.03.2007 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13, e come successivamente	
	variato con delibera di C.C. n. _____, esecutiva ai sensi di legge;	
	- cedere gratuitamente le aree individuate dalla Variante in oggetto internamente al	
	comparto, per mq 1.900 circa, specificatamente individuate e descritte nella Tav. 2-VAR	
	<i>Planimetria di progetto della Variante proposta - Verifica delle superfici da cedere alla</i>	
	<i>PA</i>	
	- cedere gratuitamente l'area esterna al comp 22 del S.A. e identificata al Catasto Terreni	
	al Fg 83 part. 859 (parte) per circa 51 mq, in ottemperanza a quanto previsto dall' art 2	
	punto 4 della Convenzione relativa al Piano di Recupero approvato, stipulata in data	
	12.07.2007, ovvero l'obbligo parte dell'attuatore dell'ottenimento da parte	
	dell'Amministrazione Provinciale del parere favorevole per l'adeguamento di via	
	dell'Argine (Nulla Osta 06.07.2007 prot. 129185/8.2.4),	
	- il recuperante si obbliga a presentare la richiesta di Permesso di Costruire relativo	
	all'intervento previsto dal sub 22a entro un anno dalla firma della presente convenzione.	
	5	

	- 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 di Recupero 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 di Recupero. Ciò potrà avvenire solo a seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione ed a seguito dell’Autorizzazione ad attuare il Piano.	
	ARTICOLO 3	
	ONERI CONCESSORI	
	I Recuperanti sono obbligati a corrispondere i contributi previsti dagli articoli 183, 184 e 185 della L.R. Toscana n° 64/2014.	
	ARTICOLO 4	
	DESCRIZIONE DELLE AREE IN CESSIONE	
	Ai sensi del Regolamento Urbanistico e in applicazione dei principi generali dell’ordinamento giuridico, le aree relative agli standard urbanistici, da cedere gratuitamente al Comune, che attengono alla Variante al Piano in oggetto approvata dal C.C. in data con del n. _____, sono state individuate per complessivi mq. 1952 circa. Le aree sono specificatamente individuate e descritte negli elaborati di Piano, in particolare nella Tav. 2-VAR. <i>“Planimetria generale ubicazione opera pubblica”</i> , ed evidenziate nell’allegato alla presente convenzione allegato A1) <i>Schema planimetrico con aree in cessione oggetto della Convenzione.</i> conformemente alla rappresentazione delle stesse negli elaborati di Variante e a quanto descritto nel precedente art. 2 e a seguire:	
	<u>internamente al comparto:</u>	
	6	

	- stradello pedonale e ciclabile per collegamento con l'Argine dell'Arno, così come descritto	
	e già destinato a regime di servitù di passo dalla Convenzione stipulata in data 12/07/2007	
	(art2 punto 1 comma 3) e realizzato con PC 2007/112 per mq 780;	
	- superficie a verde quale fascia di rispetto lungo l'argine del fiume Arno a confine con il	
	comparto, per mq 1120.	
	<u>esternamente al comparto</u>	
	- cessione area per mq 51,50 identificato catastalmente al fg ____ funzionale	
	all'adeguamento e ampliamento dell'accesso al complesso dalla strada provinciale Vicarese.	
	ARTICOLO 5	
	MODALITA' CESSIONE DI AREE A STANDARDS	
	Le aree descritte al precedente articolo saranno cedute gratuitamente in piena proprietà alla	
	Amministrazione Comunale. Al momento della cessione le aree dovranno essere in buone	
	condizioni e normalmente agibili, nonchè libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e	
	annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi,	
	da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.	
	I Recuperanti con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al	
	rappresentante del Comune competente a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di	
	identificazione catastale, una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.	
	L'efficienza e la manutenzione delle aree previste in cessione dovrà essere assicurata dai	
	recuperanti fino alla cessione delle stesse, fatta eccezione per lo stradello pedonale ciclabile,	
	per il quale dovranno accollarsi ogni onere di gestione e manutenzione. Ciò verrà previsto	
	attraverso specifiche modalità e termini da definire al momento della consegna delle opere.	
	Altresì dovrà essere riservato il controllo di tale adempimenti ai tecnici	
	dell'Amministrazione Comunale. Viene confermata la previsione e l'obbligo da parte del	
	recuperante di sistemare due cancelli, uno a sud e uno a nord in prossimità dell'argine	
	7	

dell'Arno e opportune barriere a chiave al fine di impedire il traffico a veicoli, motocicli e ciclomotori consentendo unicamente il passaggio pedonale e ciclabile.

Le barriere saranno normalmente chiuse, apribili a chiave in caso di necessità.

Copia delle chiavi sarà a disposizione del recuperante e dell'amministrazione comunale.

ARTICOLO 6

NORME E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

La presentazione dei progetti previsti nel presente Piano di Recupero 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 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 7

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 variazioni 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'impiantodi smaltimento reflui, sempre che ciò derivi da prescrizioni relative alla definitiva autorizzazione allo scarico
- modifica dei materiali, prevalentemente per l'opere pubbliche sempre che ciò sia finalizzato alla migliore manutenzione delle stesse e non diminuisca l'importo di spesa previsto dal computo approvato.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma e quelle previste dalle

N.T.A. del Piano, 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.

ARTICOLO 8

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 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 del Recuperante.

Le spese tecniche per la redazione del Piano di Recupero, dei relativi allegati, per gli eventuali frazionamenti, sono estranee alla presente convenzione.

ARTICOLO 9

PUBBLICITA' DEGLI ATTI

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

ARTICOLO 10

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

L'attuatore 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.

L'Attuatore

Per il Comune

