

Allegato B)

Rep. n°

PIANO DI RECUPERO COMP. 104 (ZONA B1) SISTEMA AMBIENTALE

LOC. MADONNA DELL'ACQUA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila , il giorno in San

Giuliano Terme, nella Casa Comunale,

avanti a me Notaio in ed

iscritto al Collegio Notarile di Pisa, sono comparsi e si sono personalmente

costituiti i signori:

- Bascherini Claudio nato a Pisa, il 17.03.1937 residente in San Giuliano Terme

frazione Madonna dell'Acqua via del Gelso, 3 c.f. BSCCLD37C17G702T.

proprietario degli immobili oggetto del presente atto, soggetto che nel seguito sarà

denominato semplicemente "Recuperante",

e

"COMUNE DI SAN GIULIANO TERME", con sede in San Giuliano Terme (PI),

via Niccolini 25, Codice Fiscale: 00332700509 in persona dell' Arch. Fontani

Silvia, nata a Pisa (PI) il 25 novembre 1963, domiciliata per la carica in San

giuliano Terme presso la sede Comunale, la quale interviene al presente atto nella

qualità di Dirigente del Settore II Assetto del Territorio e Patrimonio Infrastrutturale

del Comune di San Giuliano Terme, in virtù dei poteri alla stessa conferiti dall'art.

107 del D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000 e successive modificazioni e integrazioni, e

dall'articolo 4, comma 2, del D.Lgs. n° 165 del 30 Marzo 2001, e successive

modificazioni, dell'articolo 7bis dello Statuto Comunale nel seguito del presente

atto denominato "Comune".

PREMESSO:

1. che i Recuperanti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati dal Piano di Recupero comp 104 sub 3 del Sistema Ambientale in oggetto e identificati al Catasto Fabbricati nel foglio 63 dalle particelle 64 sub 4, 64 sub 5 e 320.

2. che l'area di intervento di cui alla presente è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico come comparto n° 104 del Sistema Ambientale, località Madonna dell'Acqua, zona omogenea B Aggregazioni edilizie di formazione recente, sottozona B1 *“Zone Urbanizzate caratterizzate da Edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale,”* (art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico);

3. che gli immobili e le aree interessate dal comparto sono libere da vincoli che ostano alla realizzazione del Piano di Recupero o che li subordinino ad autorizzazioni di altre Autorità;

4. che in data 12.09.2014, con prot. 31874, il Recuperante ha presentato, e successivamente modificato ed integrato, domanda di autorizzazione al Piano di Recupero oggetto della presente convenzione corredata dei relativi allegati;

5. che ai sensi dell'art. 32 della L.R. Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., il Comune con _____ ha approvato il Piano di Recupero relativo al Comparto 104 (Zona B) del Sistema Ambientale in località madonna dell'Acqua;
- è stato pubblicato 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 Piano di Recupero dell'area indicata in premessa si attuerà in conformità alla presente convenzione ed agli elaborati scritto-grafici approvati.

Il Recuperante è obbligato in solido per sé e per i suoi 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.

Eventuali garanzie già prestate dal Recuperante 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 del Comune finalizzati a tale scopo e non in contrasto con la presente.

ARTICOLO 2

OBBLIGHI TRA LE PARTI

I Recuperanti in relazione a quanto disposto dal paragrafo II, 3° Comma, dell'art. 28 della Legge n° 1150/1942 e s.m.i. e dagli artt. 107 e 119 della L.R.Toscana n° 65/2014 e s.m.i., si obbligano a:

- realizzare l'intervento conformemente agli elaborati di Piano di Recupero relativo al sub comparto 3, in oggetto, così come approvato;

	- versare al comune la somma di € euro 8.257,40	
	(ottomiladuecentocinquantasette/40) in luogo della cessione di aree a standard,	
	secondo le modalità previste nel seguito della presente convenzione;	
	- depositare presso il Comune copia della presente convenzione, regolarmente e	
	integralmente registrata e trascritta entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla	
	pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del Piano di Recupero e	
	della presente convenzione;	
	Il Comune per parte sua si obbliga a:	
	- monetizzare le aree relative allo standard urbanistico, in luogo della mancata	
	cessione, come previsto e descritto dalla presente convenzione;	
	- 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 previsti che	
	potranno essere presentati solo successivamente alla registrazione e trascrizione	
	della presente convenzione ed al rilascio dell'Autorizzazione al Recupero.	
	ARTICOLO 3	
	ONERI CONCESSORI	
	I Recuperanti è obbligato a corrispondere i contributi previsti dagli art. 184 e 185	
	della L.R.Toscana n° 65/2014 e smi determinati con le tariffe vigenti al momento	
	del rilascio dei titoli abilitativi.	
	ARTICOLO 4	
	MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD	
	Vista la deliberazione di C.C. n° 81/2002, nonché in applicazione dei principi	
	generali dell'ordinamento giuridico, le aree a standard che competono al Piano di	
	Recupero approvato, di cui non è richiesta la cessione gratuita al Comune, sono	
	4	

quantificate in mq. 43,46.

Poichè l'area a standard non è ritrovata all'interno del comparto, secondo quanto prevede il Piano di Recupero, le aree vengono monetizzate. Il prezzo unitario 190,00 €/mq (centonovanta/00), per un totale di:

$\text{mq } 43,46 \times 190,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 8.257,40$ (ottomiladuecentocinquantesette/40)

L'importo totale della monetizzazione è versato dal Recuperante alla Tesoreria del Comune prima del rilascio dell'Autorizzazione all'attuazione del Piano, in unica soluzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dal Recuperante medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore all'acquisizione di altre aree simili.

ARTICOLO 5

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 di Recupero approvato;
- dichiarazione della 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 con semplice variante al titolo abilitativo edilizio, e purché conformi al Piano di Recupero e ai criteri normativi e costruttivi ivi previsti (N.T.A.):

- diversa distribuzione e articolazione interna dei fabbricati;
- modifica non sostanziale della sagoma delle nuove unità a parità di SUL;

	- diversa dimensione e collocamento delle aperture sulle nuove unità;	
	- diversa individuazione del resede di pertinenza degli standard a parcheggio, degli accessi su via Del Gelso, del posizionamento dell'impianto per lo smaltimento liquami, quest'ultimo in considerazione di eventuali pareri di merito degli Enti Gestori;	
	- installazione di pannelli solari fotovoltaici e accessi alla copertura in ottemperanza al DPGR 62/r del 2005;	
	sistemazione degli spazi scoperti con inserimento di pergolato o arredi da giardino che non costituiscono parametro edilizio e che non necessitino del rispetto dalla distanza dai confini.	
	Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma e quelle previste nello specifico dalle N.T.A. del Piano:	
	- aumento del numero delle unità immobiliari ottenute dalla trasformazione dei soli manufatti accessori, con esclusione dei fabbricati residenziali esistenti;	
	- modifica sostanziale degli allineamenti di riferimento del nuovo sedime dell'edificio.	
	sono considerate varianti sostanziali e pertanto dovranno essere eventualmente autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Attuativo, secondo quanto disposto dall'art. 111 della L.R.Toscana n° 65 / 2014 e smi.	
	Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui al successivo articolo 9, 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 oggetto della presente convenzione, 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, per la progettazione e la direzione lavori delle opere previste dal Piano sono estranee alla presente convenzione.

ARTICOLO 8

PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il Piano di Recupero è composto dai seguenti n° 15 elaborati:

- 01/15 Scheda Norma proposta;
- 02/15 Tavola Unica, Zona di Recupero – Planimetrie e dati di inquadramento e proposta urbanistica;
- 03/15 Relazione Tecnica e dello stato di degrado;
- Fascicolo Fase 1:
- 04/15 Tav. 1 PDR – Planimetrie e dati di inquadramento e proposta urbanistica;
- 05/15 Tav. 2 PDR– Analisi stato attuale e documentazione fotografica ;
- 06/15 Tav. 3 PDR – Stato attuale planimetria generale intera area 1:200;
- 07/15 Tav. 4 PDR – Stato attuale dettaglio fabbricati SC 3 e calcolo superfici e volumi 1:100;
- 08/15 Tav. 5 PDR – Descrizione dello stato di progetto 1:100;

	- 09/15 Tav. 6 PDR – Dettaglio progetto nuovo fabbricato: piante, sezione, prospetti, calcoli planivolumetrici 1:100;	
	- 10/15 Tav. 7 PDR – Schema Smaltimento liquami 1:100;	
	- 11/15 Tav. 8 PDR– Sezioni altimetriche piano di campagna, stato attuale e stato modificato;	
	- 12/15 Relazione Tecnica;	
	-13/15 Norme Tecniche di Attuazione	
	-14/15 Relazione di fattibilità geologica	
	-15/15 Note relative alle condizioni di rischio idraulico1/15 Inquadramento urbanistico e catastale dell'area	
	Il Comune e il recuperante 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	
	I Recuperanti 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.	
	Il Recuperante.	
	8	

