

Allegato B)

Rep. n°

**CONVENZIONE URBANISTICA PIANO DI RECUPERO DI
INIZIATIVA PRIVATA INTERNO AL COMPARTO 104 SUB
COMPARTO 2 (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:

- Cuppoletti Tiziano, C.F. CPPTZN63E01A562Z, nato a San Giuliano
Terme (PI) il 01.05.1963, residente a San Giuliano Terme, frazione Madonna
dell'Acqua, Via Del Gelso n.1;

- Cuppoletti Patrizia, C.F. CPPPRZ60H62A562I, nata a San Giuliano Terme
(PI) il 22.06.1960, residente a San Giuliano Terme, frazione Madonna
dell'Acqua, Via Del Gelso n.1;

proprietari degli immobili oggetto del presente atto, soggetti che nel seguito
saranno denominati semplicemente "Attuatori",

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 2, Settore tecnico, Assetto del Territorio e Opere Pubbliche 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 gli attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati dal Piano di Recupero comp 104 sub 2 del Sistema Ambientale in oggetto e identificati al Catasto Fabbricati nel foglio 63 dalle particelle:

particella 339 sub 1 graffata con la particella 340 sub.2 e sub.3, categoria A/4 di classe 2 e consistenza vani 4, sup. totale mq.70, R.C. €.362,56 ;

particella 339 sub 2 graffata con la particella 340 sub 1, categoria C/2 di classe 2, consistenza mq. 32, sup.totale mq. 80, R.C. €.92,55

particella 339 sub 3 area urbana, consistenza mq. 175 senza R.C.;

particella 10 sub.3, categoria A/2 di classe 2 e consistenza vani 5,5, superficie totale mq.98, R.C. €.529,76;

particella 10 sub 4, categoria A/2 di classe 2, consistenza vani 6,5, superficie totale mq.126, R.C. € 626,07;

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*

architettonichee 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 in data 03/10/2007 con prot. 36695, gli attuatori hanno presentato domanda di autorizzazione al Piano di Recupero oggetto della presente convenzione corredata dei relativi allegati;

5. che ai sensi dell’art. 111 della L.R.Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., il Comune con Deliberazione di Giunta Comunale/Determinazione Dirigenziale n..... del..... ha approvato il Piano di Recupero relativo al Comparto 104 sub comparto 2 (Zona B) del Sistema Ambientale in località madonna dell'Acqua;

6. che il suddetto atto di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.T. N° del.....

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.

Gli attuatori sono obbligati in solido per loro stessi e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dagli attuatori con il presente atto si trasferiscono anche ai loro aventi causa.

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

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

Gli attuatori 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 Comparto 104 sub comparto 2, in oggetto, così come approvato;
- versare al comune la somma di € euro 3.895,00 (tremilaottocentonovantacinque/00) 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	
	Gli attuatori sono obbligati 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	
	Visto il “Regolamento per la determinazione e la corresponsione del	
	contributo concessorio e monetizzazione aree a standards approvato dal	
	Comune di San Giuliano Terme con Delibera di Consiglio Comunale n.30	
	del 13.06.2017”, 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 quantificate in mq. 20,50;

Poichè l'area a standard non è ritrovata all'interno del comparto, secondo quanto prevede il Piano di Recupero, le aree vengono monetizzate al prezzo unitario di 190,00 €/mq (centonovanta/00), per un totale di: mq 20,50 x 190,00 €/mq = € 3.895,00 (tremilaottocentonovantacinque/00).

L'importo totale della monetizzazione è versato dagli attuatori alla Tesoreria del Comune prima del rilascio dell'Autorizzazione all'attuazione del Piano, secondo le modalità stabilite nel richiamato Regolamento approvato con Delibera C.C. n.30 del 13.06.2017 ed in particolare all'art.13 del medesimo Regolamento, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dagli attuatori 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 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 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;	
	- lievi modifiche dalle distanze di confine nei confronti del sub 3, previa	
	autorizzazione del confinante;	
	- lievi modifiche prospettiche e delle falde delle coperture;	
	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 degli attuatori.

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° 17 elaborati:

1. Relazione Tecnica e dello stato di degrado;
2. Autocertificazioni proprietà e planimetrie catastali;
3. Legittimità stato attuale e autorizzazione passo carrabile;
4. Relazione Tecnica;

	5. Scheda Norma (vigente);	
	6. TAVOLA UNICA -ZONA DI RECUPERO - Planimetrie e dati di inquadramento e proposta urbanistica;	
	7. TAV.1 PDR - Planimetrie e dati di inquadramento e proposta urbanistica;	
	8. TAV.2 PDR – Analisi Stato Attuale e Documentazione fotografica;	
	9. TAV.3 PDR – Stato Attuale – Planimetria generale intera area;	
	10. TAV.4 PDR – Stato Attuale – Dettaglio fabbricati sub comp.2 e calcolo superfici e volumi;	
	11. TAV.5 PDR – Descrizione dello Stato di Progetto;	
	12. TAV.6 bis PDR – Dettaglio progetto nuovo fabbricato: piante, sezione, prospetti, calcoli planivolumetrici;	
	13. TAV.7bis PDR – Schema smaltimento liquami;	
	14. TAV.8bis PDR – Sezioni altimetriche Piano di campagna – Stato Attuale e Modificato;	
	15. Norme Tecniche di Attuazione;	
	16. Relazione Geologica e integrazione (luglio 2019) relativa alle condizioni di pericolosità idraulica;	
	17. Relazione Geologica – Aggiornamenti relativi alle condizioni di pericolosità idraulica (Febbraio 2019);	
	Il Comune e gli attuatori 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 presente Convenzione ha validità di anni 10 (dieci) dalla sua formale stipula. Tutti gli altri termini previsti dagli articoli del presente atto decorrono dalla data della formale stipula della Convenzione.

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 attuatori

Per il Comune