

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A PROGETTO UNITARIO
CONVENZIONATO (art.121 LR 65/2014) – COMPARTO 6 UTOE 11 SAN MARTINO
ULMIANO**

L'anno duemila _____ , addì _____ del mese di _____
(__/__/201__),

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:

Bocchiola Giorgio Elio, nato a Capriate San Gervasio (BG) il 07/08/1968 CF
BCCGGL68M07B703S,

Wolny Yelena, nata a Celle (Germania) il 05/03/1971 CF WLNLYN71C45Z112J,

residenti entrambi a San Giuliano Terme (PI) frazione Pontasserchio, Via San Francesco n.11,

in qualità di Legali rappresentanti della “Società Agricola del Bambù” S.S.con sede in San Giuliano
Terme (PI) frazione Pontasserchio, Via san Francesco n.11

nel proseguo del presente atto denominata “Soggetto Attuatore”.

e

l'Architetto SILVIA FONTANI nata a Pisa il 25/11/1963, Dirigente del Settore 1 - Governo del
territorio e Servizi 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 7bis 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 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 frazione San Martino Ulmiano costituenti il Comparto 6
dell'UTOE 11 sono distinti:

al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al foglio 39, particella 354 intera,
Ente Urbano, superficie mq.2454 ;

al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al foglio 39, particella 354 sub 4

Categoria D1 Rendita €. 2.450,00, particella 354 sub 5 categoria D1 Rendita €.612, particella 354 sub 6 – bene comune non censibile;

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i suddetti immobili come segue: Zona Omogenea E3 -Zone Agricole Speciali (art. 26 NTA);

- che sugli immobili e sulle aree interessate non gravano vincoli che ostano al rilascio del Progetto Unitario Convenzionato o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre Autorità;

- Che in data 26/03/2020 con prot. n.10866 Pratica Edilizia n°108/2020 successivamente integrata, in ultimo in data 23/09/2020 con prot.32980, il Soggetto Attuatore ha presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto come sopra individuato che prevede :

1. Interventi di ristrutturazione edilizia del fabbricato principale prospiciente la Via Carlo Marx con successivo ampliamento e frazionamento in n.3 unità immobiliari distinte;
2. Parziale demolizione di serra esistente retrostante il fabbricato suddetto;
3. Rifacimento della recinzione e dell'accesso carrabile e sistemazione delle pertinenze esterne;

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 199 del 22/10/2020, esecutiva, è stato approvato il Progetto Unitario di che trattasi e il relativo schema di convenzione, allegato sotto la lettera B).

- che il progetto unitario è composto dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/13 Relazione Illustrativa;

02/13 Relazione Agronomica Aziendale;

03/13 Relazione Agrituristica - DUA

04/13 Relazione Geologico – Tecnica ai sensi LR 41/2018;

05/13 Documentazione fotografica;

06/13 – TAVOLA 1 – Planimetria (Attuale, modificato, sovrapposto), Inquadramento (POC, estratto di mappa, Foto Aerea);

07/13 – TAVOLA 2 – Verifiche Standard urbanistici – Planimetria;

08/13 – TAVOLA 3 – Piante, Prospetti, Sezioni – Stato Attuale;

09/13 – TAVOLA 4 - Piante, Prospetti, Sezioni – Stato Modificato;

10/13 – TAVOLA 5 – Piante, Prospetti, Sezioni – Stato Sovrapposto;

11/13 – TAVOLA 6 – Piante Verifica L.13/89 – Accessibilità Adattabilità;

12/13 – TAVOLA 7 – Planimetria Schemi Smaltimenti e Fognature;

13/13 – TAVOLA 8 – Sistemazione esterna e pertinenziale.

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 Progetto Unitario Convenzionato relativo all'attuazione del Comparto 6 Utoe 11 San Martino Ulmiano.

Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario consistono sommariamente nella ristrutturazione di un immobile in struttura metallica e copertura in lastre ondulate attualmente in pessimo stato di manutenzione in origine avente la funzione di serra. Successivamente l'immobile è stato trasformato in parte in edificio a destinazione commerciale per la vendita di prodotti agricoli aziendali ed in parte in edificio a destinazione magazzino con funzione agricola.

Il Progetto Unitario prevede l'attuazione della Scheda Norma n.6 dell'UTOE 11 attraverso la trasformazione dell'edificio in tre distinte unità immobiliari di cui una a destinazione residenziale attraverso il cambio di destinazione d'uso della porzione commerciale e due a destinazione turistico-ricettiva legate all'attività agricola. Prevede inoltre la sistemazione esterna del verde e delle pertinenze.

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'aumento di carico insediativo determinato dal cambio di destinazione d'uso a fini residenziali.

Lo standard relativo alla funzione residenziale all'interno del comparto, calcolato sulla base delle disposizioni dell'art. 3 del Decreto Ministeriale n° 1444/68 e dei regolamenti vigenti, corrisponde a mq. 61 (verde e parcheggi), derivante dai seguenti parametri:

numero di abitanti insediati: 1 ogni 156 mc

standard per abitante insediato: mq. 20,5

Secondo quanto previsto "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 13.06.2017, le aree a standard che competono all'intervento possono non essere cedute al Comune ma monetizzate al prezzo unitario di € 72,00 (settantadue) al metro quadrato.

L'importo totale della monetizzazione da versare al Comune ammonta pertanto a:

€/mq. 72 x mq. 61,50 = € 4.428,00 (quattromilaquattrocentoventotto/00).

Il suddetto importo deve essere versato dagli Attuatori alla Tesoreria del Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire con le modalità previste dal Regolamento C.C. n.30/2017;

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 privati

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Piano Operativo Comunale, del Progetto Unitario, del permesso di costruire, nonché degli eventuali stralci funzionali e delle 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 all'articolo 14.

Il Soggetto Attuatore prima del rilascio dei Permessi di Costruire 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;

Art. 7 - Edilizia residenziale con finalità sociali

Le parti danno atto che il Progetto Unitario in oggetto non contiene previsioni di edilizia residenziale con finalità sociali.

Art. 8 – Obblighi del Soggetto Attuatore

Con la stipula della presente convenzione il Soggetto Attuatore si obbliga:

- a) a realizzare l'intervento conformemente agli elaborati del Progetto Unitario approvato con delibera G.C. n. 199 del 22/10/2020;
- b) a corrispondere, ai sensi dell'art.13 del Regolamento C.C. n. 30/2017, il corrispettivo di monetizzazione, in luogo della cessione delle aree a standard, prima del rilascio del Permesso di Costruire dell'intervento edilizio, in unica soluzione oppure, su richiesta motivata, secondo le modalità di rateizzazione previste dall'art.7 del medesimo Regolamento;
- c) a sostenere le spese dei rogiti ed ogni altra spesa, anche fiscale, inerente e conseguente il presente atto.

Art. 9 - 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 Progetto Unitario o ad esso correlati, con la massima sollecitudine;

Art. 10 - 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 o dei singoli utilizzatori.

Per quanto attiene alle opere di allacciamento della zona ai servizi pubblici a rete, il Soggetto Attuatore si impegna ad acquisire i preventivi di spesa degli enti gestori di tali servizi, in conformità alle esigenze e nel rispetto dei requisiti progettuali, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il Soggetto Attuatore provvederà al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi saranno eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutti gli allacciamenti ai servizi di rete.

Restano in ogni caso a carico del Soggetto Attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei suddetti preventivi di spesa, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Soggetto Attuatore o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi a norma di legge.

Art. 11 - Varianti in corso d'opera

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, saranno autorizzate con semplice titolo abilitativo edilizio.

Le varianti in corso d'opera ai progetti delle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno autorizzate direttamente con apposito provvedimento abilitativo, nel rispetto delle procedure di legge, previa acquisizione del parere degli uffici comunali competenti e degli altri pareri o nulla-osta eventualmente necessari.

Laddove la variante al progetto delle opere di urbanizzazione non comporti sostanziali modifiche agli importi stabiliti dalla convenzione non sarà necessario modificare la convenzione medesima.

Art. 12 - Elaborati costitutivi del Progetto Unitario

Fanno parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati tecnici:

- 01/13 Relazione Illustrativa;
- 02/13 Relazione Agronomica Aziendale;
- 03/13 Relazione Agrituristica - DUA
- 04/13 Relazione Geologico – Tecnica ai sensi LR 41/2018;
- 05/13 Documentazione fotografica;
- 06/13 – TAVOLA 1 – Planimetria (Attuale, modificato, sovrapposto), Inquadramento (POC, estratto di mappa, Foto Aerea);
- 07/13 – TAVOLA 2 – Verifiche Standard urbanistici – Planimetria;
- 08/13 – TAVOLA 3 – Piante, Prospetti, Sezioni – Stato Attuale;
- 09/13 – TAVOLA 4 - Piante, Prospetti, Sezioni – Stato Modificato;
- 10/13 – TAVOLA 5 – Piante, Prospetti, Sezioni – Stato Sovrapposto;
- 11/13 – TAVOLA 6 – Piante Verifica L.13/89 – Accessibilità Adattabilità;
- 12/13 – TAVOLA 7 – Planimetria Schemi Smaltimenti e Fognature;
- 13/13 – TAVOLA 8 – Sistemazione esterna e pertinenziale.

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 Progetto Unitario, 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. 13 – 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. 14 - Validità della convenzione

La presente convenzione avrà validità di anni 10, decorrenti dalla data di approvazione del Progetto Unitario, fermi restando gli impegni assunti dalle parti circa i tempi di ultimazione degli interventi.

Art. 15 - 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. 16 - 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