

Allegato B - Convenzione Urbanistica

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A PROGETTO UNITARIO
CONVENZIONATO (art.121 LR 65/2014) – ZONA E2 - COMPARTO 108 DEL SISTEMA
AMBIENTALE COLIGNOLA**

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:

RUSSO Roberto, CF R55RRT63A09G702U, nato a Pisa (PI) il 09/01/1963 residente a Pisa, Via
dell'Argine n.27/B, nel proseguo del presente atto denominato "Soggetto Attuatore".

e

l'Ing. Leonardo MUSUMECI nato a Catania (CT) il 13 dicembre 1984; Dirigente del Settore
Tecnico 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 8 dello Statuto Comunale, per incarico conferito con ordinanza sindacale n.30 del
16/04/2021,

nel proseguo del presente atto denominato semplicemente "Comune".

Detti componenti, 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 Colignola, Via dell'Argine, interni al comparto 108 del Sistema
Ambientale, sono catastalmente distinti come di seguito:

- al catasto terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 83, particella 375, seminativo
arborato di classe 2, superficie mq. 3400, R.D. €.17,21;
- al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 83, particella 895 sub 4,
categ. A4 cl.2, consistenza vani 4,5, Piano Terra, superficie catastale mq. 133 Rendita
catastale €.407,87 e particella 897 categ. C2 cl.1, consistenza mq. 140, piano terra,
superficie catastale mq. 154, Rendita catastale €.332,60;

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i suddetti immobili all'interno del Sistema
Ambientale della frazione Colignola, comparto 108, Zona Agricola E2 "Aree di frangia a prevalente
funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati (E2)" disciplinata dall' art.26 e segg.
delle NTA del POC vigente e dalla Scheda Norma di Dettaglio del comparto;

- 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 23/02/2018 con prot. n.8019 Pratica Edilizia n°116/2018 e successive integrazioni, in ultimo in data 16/12/2021 prot.48977, il Soggetto Attuatore ha presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per l'intervento di che trattasi, che prevede la realizzazione di opere private sul patrimonio edilizio esistente, nonché la monetizzazione di aree a standard in luogo della cessione al comune;

- che l'attuazione dell'intervento in oggetto avverrà attraverso un Progetto unitario Convenzionato, ai sensi dell'art.121 della Legge Regionale 65/2014 e della Disciplina dettata dalla Scheda Norma del Comparto 108 ed in particolare in osservanza dei seguenti punti :

- Punto 2. Strumento di Attuazione: Progetto Unitario Convenzionato;
- Punto 4. Funzioni ammesse: Residenza e servizi di interesse generale a carattere privato;
- Punto 5. Interventi ammessi: Riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area con eliminazione dei manufatti in stato di degrado attraverso interventi di sostituzione edilizia E2 volti alla demolizione del manufatto esistente al margine sud del comparto contestuale ricostruzione in aggregazione all'edificio residenziale esistente lungo via dell'Argine, nel rispetto del volume legittimo esistente. Sull'edificio residenziale esistente sono possibili interventi di ampliamento utilizzando parte del volume oggetto di demolizione. Potrà essere realizzata una tettoia a collegamento tra edificio principale e edifici secondari per esigenze legate al fondo agricolo di pertinenza al comparto per una sup coperta massima pari a 80 mq.

- che il Progetto unitario Convenzionato ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area compresa all'interno del comparto 108 con la formazione di un unico complesso edilizio in aggregazione al fabbricato residenziale esistente attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, come meglio evidenziato nel proseguo del presente atto;

- che il Progetto Unitario di che trattasi non prevede la realizzazione di opere pubbliche di cui sia prevista la cessione gratuita al Comune di san Giuliano Terme;

- Che con Deliberazione di Giunta Comunale n.103 del 26/05/2020, esecutiva, è stato approvato lo schema tipo della presente convenzione;

- Che con deliberazione della Giunta Comunale n. del, esecutiva, è stato approvato il Progetto Unitario di che trattasi e il relativo schema di convenzione, allegato alla suddetta Delibera 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:

01/06 Relazione Tecnico/Illustrativa;

02/06 Estratti Cartografici;

03/06 Documentazione fotografica;

04/06 Quaderno degli elaborati grafici contenente:

- Tav.1/3 Inquadramento e conteggi planovolumetrici;
- Tav.2/3 Stato di progetto Pianta Piano Terra e Piano Primo;
- Tav.3/3 Stato di progetto Prospetti e Sezione;
- Planimetria e sezioni del verde;

05/06 Progetto di massima e quantificazione delle opere per la sistemazione di un tratto di Via dell'Argine;

06/06 Relazione Geologica e nota integrativa sulla compensazione idraulica;

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 alla Riqualficazione urbanistica ed ambientale del comparto 108 del S.A. Colignola, attraverso interventi di Ristrutturazione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica e Sostituzione Edilizia di edifici esistenti finalizzati alla realizzazione di n.2 Unità Edilizie e relativi locali accessori con monetizzazione di aree a standard ai sensi del Regolamento Comunale “Determinazione e corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard” approvato con delibera di Consiglio Comunale n.30/2017 e successivamente modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.35/2021;

Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario Convenzionato (PUC), ai sensi dell'art.121 della Legge regionale 65/2014, consistono sommariamente in :

- Demolizione di un fatiscante capannone zootecnico e riutilizzazione del volume demolito in parte per l'ampliamento di fabbricato residenziale esistente ed in parte per la realizzazione di locali accessori;
- Ristrutturazione edilizia ed ampliamento dell'abitazione esistente attualmente costituita da una unità immobiliare ad un piano, attraverso interventi di sopraelevazione con la creazione di n.2 unità immobiliari per civile abitazione;
- Realizzazione di locali accessori a servizio delle due abitazioni;
- Realizzazione di tettoia a collegamento tra l'edificio principale ed i locali accessori;
- Sistemazione esterna del resede privato con creazione di spazi a verde ;

E' prevista inoltre la monetizzazione delle aree a standard afferenti all'intervento in luogo della relativa cessione gratuita al Comune.

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'incremento del carico urbanistico derivante dalle funzioni introdotte con l'intervento e più precisamente con il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Lo standard relativo alla funzione residenziale, calcolato sulla base delle disposizioni dell'art. 3 del Decreto Ministeriale n° 1444/68 e dei regolamenti vigenti, corrisponde a mq. mq. 58,22 (verde e parcheggi);

La cessione di aree a standard derivanti dall'intervento in oggetto corrispondenti a mq. 58,22 come

indicato negli elaborati di progetto, in relazione alla loro conformazione e localizzazione, non risulta conveniente per l'A.C. poiché non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione, di conseguenza non idonee per l'efficacia dello standard urbanistico stesso;

Secondo quanto previsto dal "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 e modificato con con Deliberazione C.C. n.35 del 09/06/2021, ed in particolare dall'art.10 del capo III "Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici", le aree a standard che competono all'intervento possono non essere cedute al Comune, ma monetizzate, nel caso specifico al prezzo unitario di € 72,00 (settantadue/00) al metro quadrato, quale valore riferito alle aree fabbricabili della zona e comunque non inferiore a quello di acquisizione di altre aree simili in zona, per un valore complessivo di € **4.191,84** (quattromilacentonovantuno/84);

Il suddetto importo deve essere versato dagli Attuatori alla Tesoreria del Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire in unica soluzione. Su richiesta motivata dell'interessato e comunque per importi non inferiori a €. 2.500,00, il suddetto corrispettivo potrà essere rateizzato con le modalità contenute nell'art.7 del Regolamento C.C. n.30/2017 modificato con con Deliberazione C.C. n.35 del 09/06/2021 ;

Gli Attuatori, alla firma della presente convenzione, esibiscono la ricevuta del versamento della monetizzazione o, nel caso di rateizzazione, oltre alla ricevuta del versamento della prima rata, esibiscono le polizze fideiussorie corrispondenti agli importi delle successive rate determinate ai sensi del richiamato Regolamento Comunale;

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, dei permessi di costruire, nonché di eventuali stralci funzionali e/o 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 18.

Il Soggetto Attuatore prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo 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 Deliberazione C.C. n.30 del 13.06.2017 e modificato con Deliberazione C.C. n.35 del 09/06/2021;

Art. 7 – 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. del;
- b) a corrispondere, ai sensi dell'art.13 del Regolamento C.C. n. 30/2017, modificato con Delibera

C.C. n.35/2021, il corrispettivo di monetizzazione, in luogo della cessione delle aree a standard, prima della stipula della presente convenzione, con le modalità previste dal suddetto regolamento e dal precedente art.5 ;

c) a sostenere le spese dei rogiti ed ogni altra spesa, anche fiscale, inerente e conseguente il presente atto.

Relativamente all'impianto di smaltimento dei reflui, si obbliga :

d) a realizzare un impianto di smaltimento autonomo e privato, alternativo alla pubblica fognatura così come descritto dal Progetto unitario approvato, che resterà in funzione fino a quando non saranno consentiti nuovi e definitivi allacci alla rete pubblica ;

e) a presentare, al momento della richiesta del Titolo abilitativo per i fabbricati, il progetto dettagliato dell'impianto di fitodepurazione, dimensionato sulla base del calcolo degli abitanti equivalenti;

f) ad allacciarsi alla pubblica fognatura, una volta consentiti nuovi e definitivi allacci alla rete pubblica, con spese a proprio totale carico, su semplice richiesta scritta del Comune.

Art. 8 - 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. 9 - 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. 10 - 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. 11 - Elaborati costitutivi del Progetto Unitario

Fanno parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati tecnici:

01/06 Relazione Tecnico/Illustrativa;

02/06 Estratti Cartografici;

03/06 Documentazione fotografica;

04/06 Quaderno degli elaborati grafici contenente:

- Tav.1/3 Inquadramento e conteggi planovolumetrici;
- Tav.2/3 Stato di progetto Piante Piano Terra e Piano Primo;
- Tav.3/3 Stato di progetto Prospetti e Sezione;
- Planimetria e sezioni del verde;

05/06 Progetto di massima e quantificazione delle opere per la sistemazione di un tratto di Via dell'Argine;

06/06 Relazione Geologica e nota integrativa sulla compensazione idraulica;

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. 12 – 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. 13 - Validità della convenzione

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

Art. 14 - 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.

Art. 15 - 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