

Rep. n°

**Allegato B** - Convenzione Urbanistica

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A PIANO DI RECUPERO COMP. 6 UTOE  
19 PONTEDORO (COMPARTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE B2)**

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:

**Puccini Rosanna** nata a San Giuliano Terme (PI) il 29/11/1938 ivi residente, in frazione Arena Me-  
tato, via F.Brunelleschi n. 9, C.F. PCCRNN38S69A562I;

**Scatizzi Renato** nato a Pisa (PI) il 28/08/1958, residente a San Giuliano terme (PI) in frazione Are-  
na Metato, via F.Brunelleschi n. 9 C.F. SCTRNT58M28G702Q;

proprietari degli immobili oggetto del presente atto, nel proseguo denominati "Soggetto Attuatore".

e

l'Ing. **Mauro Badii** nato a Figline Valdarno (FI) il 06/11/1964, in qualità di Dirigente del Settore  
Tecnico e Governo del Territorio 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  
provvedimento sindacale n.82 del 12/12/2022;

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 Frazione Arena Metato, località Pontedoro, costituenti il  
complesso immobiliare oggetto del presente Piano di Recupero sono così distinti:

- al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio di mappa 35, particella  
213 subalterni 1,2,3,4,5 e più precisamente:  
F.35, particella 213 sub 2,5 Categ.A/2 Classe 2 Consistenza 7 vani, P.1 Rendita € 674,23;  
F.35 particella 213 sub.3 Categ. C6 Classe 2, consist. 17 mq. P.T. Rendita €. 57,07;

Intestati al giusto conto di Scatizzi Renato;

F.35, particella 213 sub 1 Categ.A/2 Classe 2 Consistenza 6 vani, P.T Rendita € 577,92;

F.35, particella 213 sub 4 Categ. C2 Classe 2, consist. 127 mq. P.T./1 Rendita €. 367,30; Intestati al giusto conto di Puccini Rosanna;

- al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio di mappa 35 particella 480, frutteto di classe 1 sup.mq.50 RD € 1,01, RA €. 0,44 intestata al giusto conto di Puccini Rosanna;

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica gli immobili interessati dal Piano di Recupero in oggetto, ricadenti nel “Sistema Insediativo, Utoe 19 Pontedoro, comparto 6 a Destinazione Residenziale – Zona omogenea B “Aggregazioni edilizie di formazione recente”, sottozona B2 (art.19 delle NTA): con le seguenti funzioni ammesse: *Residenziale*”;

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

- Che in data 11/11/2022 con prot. 47903, Pratica Urbanistica n° 4/2022, successivamente integrata, in ultimo in data 29/06/2023 prot. 28940, il Soggetto Attuatore ha presentato domanda di autorizzazione al Piano di Recupero e contestuale Variante al Piano Operativo Comunale ai sensi dell’art.107c.3 della L.R.65/2014 e s.m.i., oggetto della presente convenzione che prevede interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d’uso con incremento volumetrico e di superficie edificabile;

- che ai sensi dell’art. 107 c.3 della L.R.Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., il Comune, con Deliberazione di C.C. n. del ha approvato il Piano di Recupero e contestuale variante al POC, relativi al Comparto 6 (Zona B) UTOE 19 Località Pontedoro;

- che detta Deliberazione è stata pubblicata sul BURT n. del ....., data di efficacia del Piano stesso.

- che il Piano di Recupero e contestuale variante al POC, approvati, è composto dai seguenti elaborati, tutti depositati all’ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

*elaborati Variante POC:*

- 01/24 estratto POC - Tav. 2/5 stato attuale 1:5000
- 02/24 estratto POC - Tav. 2/5 stato modificato 1:5000
- 03/24 estratto POC - Tav. 07/17 stato attuale 1:2000
- 04/24 estratto POC - Tav. 07/17 stato modificato 1:2000
- 05/24 All. 1 Scheda Norma comp. 6 UTOE 19 Pontedoro ad integrazione dell’ All 1 alle NTA
- 06/24 Legenda

*elaborati PDR:*

- 07/24 - A01: Relazione proposta di PDR e contestuale variante al POC;
- 08/24 - A02 : proposta di Scheda Norma;
- 09/24 - A.03 : Schema grafico proposta di variante al POC;
- 10/24 - B.01 : Relazione tecnica illustrativa;
- 11/24 – B.02 : Norme tecniche di Attuazione;
- 12/24 - B.03 : Relazione di Fattibilità geologica;
- 13/24 - B04 : Consistenza edilizia-Urbanistica;
- 14/24 - B.06 : Inquadramento territoriale;
- 15/24 - B.07 : Inquadramento urbanistico, catastale e vincoli;
- 16/24 - B.08 : Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico – Ambiti di Percezione;
- 17/24 - B.09 : sintesi delle rilevazioni paesaggistiche;
- 18/24 - B.10 : Rilievo plano-altimetrico e fotografico – stato attuale;
- 19/24 - B.11 : Stato di fatto – Planimetria generale, Piante, Prospetti e Sezioni;
- 20/24 - B.12 : Analisi del degrado;
- 21/24 - B.13 : Stato di Progetto – Planimetria generale;

- 22/24 - B.14 : Stato di Progetto – Piante, Prospetti e Sezioni;
- 23/24 - B.15 : Relazione impianto di smaltimento acque reflue domestiche;
- 24/24 - B.16 : Impianto di smaltimento acque reflue domestiche

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 Piano di Recupero relativo al comparto 6 UTOE 19 posto in località Pontedoro, su area distinta catastalmente come indicato in premessa, presentato in data 11/11/2022 con prot. 47903, Pratica Urbanistica n° 4/2022, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del ..... che prevede interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso, con incremento volumetrico e di superficie edificabile, oltre alla monetizzazione delle aree a standard in luogo della realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale. Il tutto come meglio descritto nel proseguo del presente atto;

#### **Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento**

Il Piano di Recupero approvato, prevede l'individuazione di n. 3 UMI all'interno del comparto 6 così identificate:

**UMI 1:** Rappresentata dall'edificio residenziale e sue pertinenze per il quale l'Allegato 2b alle Norme Tecniche di Attuazione del POC – “Regesto degli edifici interni alle UTOE con l'individuazione delle categorie degli interventi ammessi” detta la seguente disciplina, confermata anche dalla scheda norma di dettaglio del comparto 6 : “Fabbricato uni/bifamiliare isolato scheda n. 42, categoria di intervento E4/c *Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione*”.

**UMI 2:** Rappresentata dall'edificio con destinazione attuale di “annesso rurale” per il quale la Scheda Norma prevede la seguente disciplina di dettaglio:

- *Sostituzione edilizia “E2” con cambio di destinazione d'uso ed incremento una tantum della superficie edificabile (Se) fino a 50 mq. e del volume fino ad un massimo del 20%;*

**UMI 3:** Rappresentata rappresentata dall'accesso comune ai fabbricati presenti nel comparto.

Principalmente il Piano di Recupero approvato prevede la conversione funzionale dell'immobile attualmente avente funzione di annesso rurale (UMI2); secondariamente la riqualificazione edilizia del fabbricato residenziale (UMI1) e la riqualificazione e riorganizzazione delle aree pertinenziali, in coerenza con le trasformazioni e le nuove destinazioni introdotte. Il tutto al fine del superamento dello stato di degrado dei luoghi attraverso un intervento complessivamente coerente per tipologia e dimensionamento, sia per quanto riguarda i fabbricati che le aree esterne pertinenziali tra loro funzionalmente collegate.

Gli interventi riguardanti le diverse UMI saranno differenziati nel tempo e realizzati nel periodo di validità del PDR, attraverso separati e idonei titoli edilizi.

#### **Art. 5 – Monetizzazione delle aree a standard e garanzie**

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'intervento di sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso ed incremento volumetrico e di superficie edificabile del fabbricato presente all'interno della UMI 2 .

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. 82,00 (verde e parcheggi).

La cessione di aree a standard derivanti dall'intervento in oggetto, corrispondenti a mq. 82,00 come riportato dalla Tav. B13 “Stato di progetto – planimetria generale” del Piano, in relazione alla loro conformazione e localizzazione del comparto stesso, 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 “Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard” approvato con Deliberazione C.C. n.30 del 13/06/2017 ed aggiornato, in ultimo, con Deliberazione di G.C. n. 79 del 29/09/2022 ed in particolare il 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 al prezzo unitario di € 190,00 (centonovanta/00) al metro quadrato, costo stabilito nella Delibera di G.C. n.24 del 07.02.2007 quale valore riferito alle aree fabbricabili della zona e comunque non inferiore a quello di acquisizione di altre aree simili in zona;

L'importo totale della monetizzazione da versare al Comune ammonta pertanto a:  
€/mq. 190 x mq. 82 = **€ 15.580,00** (quindicimilacinquecentoottanta/00).

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 e s.m.i. ;

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 Piano di Recupero dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Piano Operativo Comunale, del Piano di recupero stesso, dei Permessi 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 13.

Il Soggetto Attuatore prima del rilascio dei Permessi di Costruire e o altri idonei titoli abilitativi,

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 ed aggiornato con Deliberazione di G.C. n. 79 del 29/09/2022;

### **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 Piano di Recupero approvato con delibera C.C. n..... del .....
- b) a corrispondere, ai sensi dell'art.13 del Regolamento C.C. n. 30/2017 e s.mi., il corrispettivo di monetizzazione, in luogo della cessione delle aree a standard, prima della stipula della presente convenzione, secondo le modalità ed i tempi stabiliti dal medesimo regolamento;
- 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, costituito da impianto di fitodepurazione, alternativo alla pubblica fognatura così come descritto dal Piano di Recupero approvato, che resterà in funzione fino a quando non saranno consentiti nuovi e definitivi allacci alla rete pubblica;
- e) 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.

Relativamente al sistema di smaltimento delle acque meteoriche in corpi ricettori del reticolo idraulico, si obbliga:

- f) ad ottenere, in fase di richiesta del Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio previsto alle opere di urbanizzazione, se necessario, il parere da parte degli enti gestori relativamente all'immissione della portata delle acque post operam, nel ricettore idraulico interessato dall'intervento;

### **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 Piano di Recupero 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 Piano di Recupero, e che non siano in contrasto con quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo, saranno autorizzate con semplice titolo abilitativo edilizio.

Relativamente all'attuazione degli interventi, non rappresenta variante sostanziale e pertanto autorizzabile attraverso idoneo titolo abilitativo, la modifica e/o l'ordine di realizzazione delle singole UMI.

Relativamente ai fabbricati, non rappresentano varianti sostanziali e pertanto autorizzabili attraverso idoneo titolo abilitativo:

- la modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto degli strumenti comunali vigenti;
- le variazioni dei colori esterni degli edifici;
- lievi modifiche di prospetto sempre che non alterino la sagoma dell'edificio, per modifica delle aperture previste nel progetto, nel rispetto degli strumenti comunali vigenti;
- lievi modifiche planimetriche degli spazi interni dei fabbricati in progetto;
- lievi modifiche nel posizionamento degli edifici previsti in progetto, nel rispetto delle distanze dai confini previste nei vigenti regolamenti comunali.

Per quanto non espressamente descritto nel presente articolo, vale la disciplina dettata dalle Norme di Attuazione facenti parte integrante del Piano di Recupero approvato;

#### **Art. 11 - Elaborati costitutivi del Piano di Recupero**

Fanno parte integrante del Piano di Recupero approvato con delibera di C.C. n. .... del .....  
*elaborati Variante POC:*

- 01/24 estratto POC - Tav. 2/5 stato attuale 1:5000
- 02/24 estratto POC - Tav. 2/5 stato modificato 1:5000
- 03/24 estratto POC - Tav. 07/17 stato attuale 1:2000
- 04/24 estratto POC - Tav. 07/17 stato modificato 1:2000
- 05/24 All. 1 Scheda Norma comp. 6 UTOE 19 Pontedoro ad integrazione dell' All 1 alle NTA
- 06/24 Legenda

*elaborati PDR:*

- 07/24 - A01: Relazione proposta di PDR e contestuale variante al POC;
- 08/24 - A02 : proposta di Scheda Norma;
- 09/24 - A.03 : Schema grafico proposta di variante al POC;
- 10/24 - B.01 : Relazione tecnica illustrativa;
- 11/24 - B.02 : Norme tecniche di Attuazione;
- 12/24 - B.03 : Relazione di Fattibilità geologica;
- 13/24 - B04 : Consistenza edilizia-Urbanistica;
- 14/24 - B.06 : Inquadramento territoriale;
- 15/24 - B.07 : Inquadramento urbanistico, catastale e vincoli;
- 16/24 - B.08 : Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico – Ambiti di Percezione;
- 17/24 - B.09 : sintesi delle rilevazioni paesaggistiche;
- 18/24 - B.10 : Rilievo plano-altimetrico e fotografico – stato attuale;

- 19/24 - B.11 : Stato di fatto – Planimetria generale, Piante, Prospetti e Sezioni;
- 20/24 - B.12 : Analisi del degrado;
- 21/24 - B.13 : Stato di Progetto – Planimetria generale;
- 22/24 - B.14 : Stato di Progetto – Piante, Prospetti e Sezioni;
- 23/24 - B.15 : Relazione impianto di smaltimento acque reflue domestiche;
- 24/24 - B.16 : Impianto di smaltimento acque reflue domestiche

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 Piano di Recupero, 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 Piano di Recupero, 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.

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. 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

.....

.....