

PIANO DI RECUPERO COMP 121 (ZONA E1) SISTEMA AMBIENTALE LOCALITA' GELLO

L'anno duemila, addì del mese di ..
.....,avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor
.....,Notaio in
.....

(o in alternativa)

avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor.....,

si sono costituiti i signori:

FLAVIA S.r.L. con sede in Genova, Corso Andrea Podesta numero civico nove/A/tredici, codice fiscale - partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Genova 02067380507, con il capitale sociale di Euro 10.000,00, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione signora Massola Taliacarne Aline nata in Genova il 30 maggio 1980, domiciliata per la carica ove sopra nel proseguo del presente atto denominati "Recuperanti".

e

l'Ing./Arch. nato a (.....) il, 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 ordinanza sindacale n..... del

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

- i Recuperanti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati dal Piano di Recupero in oggetto e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- i suddetti immobili posti in San Giuliano Terme, frazione Gello, Via San Zeno e costituenti il complesso immobiliare oggetto del presente Piano di Recupero sono identificati al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al foglio 55 dalle particelle 779 parte, 780, 781 parte, 782 e al Catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al foglio 55, dalle particelle 620, 242, 243, 244;
- il vigente Piano Operativo Comunale classifica gli immobili di cui sopra come comparto n. 121 del Sistema Ambientale, località Gello, zona omogenea E, sottozona E1 "Zone agricole ordinarie" (art. 26 e seguenti delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale).
- gli immobili e le aree interessate dal comparto sono liberi da vincoli che ostino alla realizzazione del Piano di Recupero o che li subordinino ad autorizzazioni di altre Autorità;
- in data 04/11/2022 con protocollo n. 39754 i Recuperanti hanno presentato, e successivamente modificato e integrato, domanda di Autorizzazione al Piano di Recupero oggetto della presente convenzione corredata dei relativi allegati;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. del _____, esecutiva, il Comune ha adottato il Piano di Recupero relativo al comp 121 (Zona E1) del Sistema Ambientale, località Gello, e il relativo schema di convenzione (allegato sotto la lettera B) e successivamente con Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____ è stato dato atto che non sono state presentate osservazioni alla delibera di Giunta n. _____.
- in data _____ l'avviso relativo alla Determinazione n. _____ è stato pubblicato sul BURT n. _____ del _____

Tutto ciò premesso, considerato e descritto, da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 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 scrittografici approvati. I Recuperanti sono obbligati in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo fino al completo adempimento delle obbligazioni in essa contenute, formalmente attestato da parte del Comune. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dai Recuperanti si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita all'uopo pattuite. Le garanzie già prestate dai Recuperanti non vengono meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che l'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 contenute, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune finalizzati a tale scopo e non in contrasto con la presente.

Art. 2

Obblighi tra le parti

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

- realizzare l'intervento conformemente agli elaborati di Piano di Recupero approvato;
- versare al comune la somma di €. 61.295,95 (sessantunomiladuecentonovantacinque/95) in luogo della cessione di aree a standard, secondo le modalità previste nel seguito della presente convenzione e come da 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;
- depositare presso il Comune copia della presente convenzione, regolarmente e integralmente registrata e trascritta;

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.

Art. 3

Modalità di attuazione dell'intervento

Gli interventi previsti nel Piano di Recupero approvato dovranno essere eseguiti nel rispetto delle norme del Piano Operativo Comunale, dei Permessi di Costruire, nonché degli eventuali stralci funzionali e delle prescrizioni in essi contenuti.

Il Piano di Recupero approvato prevede i seguenti interventi:

- ristrutturazione e frazionamento del fabbricato principale con la creazione di n. 7 unità immobiliari;
- ristrutturazione del fabbricato accessorio con la creazione di n. 1 unità immobiliare;
- riqualificazione e riorganizzazione delle aree scoperte di pertinenza costituenti a pertinenza storica degli immobili

L'attuazione degli interventi potrà avvenire attraverso la richiesta di un unico atto autorizzativo, Permesso di Costruire, o due atti relativi ad ogni UMI prevista come da PDR approvato tav. 4 e Tav. 9:

- UMI 1
 - Recupero del fabbricato principale con creazione di n.7 unità immobiliari residenziali;
 - Sistemazione dell'area di pertinenza comune alle due UMI e viabilità di accesso;
- UMI 2
 - Recupero del fabbricato accessorio con la creazione di n. 1 unità immobiliare residenziale;

Nel caso dell'attuazione per UMI, il completamento della UMI 2 è comunque subordinato al completamento delle opere di pertinenza del PdR e nello specifico della UMI 1.

Art. 4

Oneri Concessori

I Recuperanti prima del rilascio dei Permessi di Costruire relativi alle singole UMI è obbligato a corrispondere gli oneri di cui all'art. 83 comma 5 della LR 65/2014 smi e il costo di costruzione di cui all'art. 185 della legge medesima secondo le modalità previste 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. 5

Monetizzazione delle aree a standard

Ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, le aree a standard afferenti all'intervento del Piano di Recupero approvato di cui non è richiesta la cessione gratuita al Comune, in quanto la loro conformazione e localizzazione, non risulta conveniente per l'A.C. sono quantificate in mq. 215,25.

Poichè l'area a standard non è ritrovata all'interno del comparto, secondo quanto prevede il Piano di Recupero e indicato negli elaborati di Piano approvato, le aree vengono monetizzate. Il prezzo unitario è stabilito (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) in € 230,00/ mq (duecentotrenta/00), per un totale di:

mq 266,6 x €/mq 230,00 = **€. 61.295,95 (sessantunomiladuecentonovantacinque/95)**

I Recuperanti, 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 verseranno l'importo totale della monetizzazione alla Tesoreria del Comune alla firma della presente Convenzione. 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

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

Art. 6

Opere relative a Sistemazioni Ambientali

Secondo quanto previsto dall'art. 30 delle NTA del POC, nonché dall'art. 83 della L.R. 65/2014 e smi, riguardanti il mutamento di destinazione d'uso all'interno del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, i titoli edilizi per i quali è stata individuata la relativa pertinenza degli immobili interessati al cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale dovranno contenere la Relazione Agronomica e il Computo Metrico Estimativo per la definizione delle opere di sistemazione ambientale .

Secondo quanto previsto dalla vigente legislazione regionale, l'importo delle sistemazioni ambientali, nel caso in cui risultino inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi dell'art.83 c.5 della L.R. 65/2014 e smi, potrà essere da questi ultimi scomputato. La realizzazione delle suddette opere di miglioramento ambientale dovrà essere garantita con apposita polizza fideiussoria .

Tali adempimenti dovranno essere eseguiti contestualmente alla presentazione dei titoli edilizi.

Art. 7

Obblighi particolari

Vista la presenza di alberature di pregio e la connotazione storica del complesso immobiliare in oggetto, il Piano di Recupero prevede, con apposito allegato n. 05/18 "Progetto sistemazione del verde" che descrive e disciplina gli interventi di sistemazione ambientale connessi alla trasformazione edilizia e al mutamento di destinazione d'uso. Tali interventi, conformemente a quanto descritto alla *Tav. 2 Stato di progetto, planimetria esterni 1:500*, costituiscono condizione alla trasformazione e invariante del Piano di Recupero stesso.

L'abitabilità degli edifici previsti nel Piano di Recupero potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate le opere di sistemazione ambientale previste dal Piano.

Relativamente all'impianto di smaltimento dei reflui, i Recuperanti si obbligano a:

- realizzare un impianto di smaltimento autonomo e privato, 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;
- 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 sotto-servizi

Per quanto attiene alle opere di allacciamento ai servizi pubblici a rete, relativi all'intervento di cui al Piano di Recupero approvato, i Recuperanti si impegnano ad acquisire i pareri relativi o alla presentazione dell'eventuale richiesta di allaccio agli Enti gestori per le varie utenze, in conformità alle esigenze e nel rispetto dei requisiti progettuali, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni, preliminarmente alla presentazione dei Permessi di Costruire.

Ogni maggiore richiesta di potenza o capacità che si rendesse necessaria durante il periodo di validità della presente convenzione sarà sempre a totale carico dei Recuperanti o dei singoli utilizzatori.

Art. 9 Varianti e invariati

Non sono considerate varianti sostanziali e pertanto sono ammesse con semplice variante al titolo abilitativo edilizio, e purché conformi al Piano di Recupero approvato e ai criteri normativi, tipologici e costruttivi ivi previsti (N.T.A.) le seguenti modifiche:

- lievi modifiche degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto dei criteri architettonici propri dei fabbricati;
- lievi variazioni nella composizione dei prospetti (che non implicino opere strutturali), per modifica delle aperture previste nel progetto;;
- variazioni dei colori esterni degli edifici (da concordare comunque con gli uffici);
- lievi modifiche planimetriche, distribuzione aree a comune o pertinenziali nel rispetto dei criteri distributivi generali approvati con il Piano di Recupero.
- modifiche alle reti dei sotto- servizi , qualora derivino da prescrizioni del rispettivo Ente gestore
- modifiche alle sistemazioni ambientali esterne, salvo previa acquisizione del parere di merito del Servizio Tutela ambientale;

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui sopra, e qualunque variante non rientrante tra le modifiche previste dalla disciplina di piano sono considerate variante sostanziali e pertanto dovranno essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Attuativo secondo quanto disposto dall'art. 111 della LR 65/2014 e smi;

Le variazioni non possono comportare né espressamente, né tacitamente, proroga dei tempi di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Costituiscono invariati del piano:

- unitarietà dell'area antistante al fabbricato;
- variazioni all'impianto autonomo di smaltimento reflui, sempre che ciò derivi da prescrizioni relative alla definitiva autorizzazione allo scarico di acque domestiche in recapito diverso da pubblica fognatura.

Art. 10 Pubblicità degli atti

Il Piano di Recupero è composto dai seguenti n. 18 elaborati:

- 01/18 Relazione Tecnica
- 02/18 Norme Tecniche di Attuazione
- 03/18 Analisi del degrado
- 04/18 Documentazione fotografica
- 05/18 Progetto di sistemazione delle aree a verde

- 06/18 Tav. 0 Rilievo strumentale
- 07/18 Tav. 1 Stato attuale/Stato di progetto, planimetria generale 1:500
- 08/18 Tav. 2 Stato di progetto, planimetria esterni 1:500
- 09/18 Tav. 3 Stato attuale/Stato di progetto, sovrapposti per verifica vincoli 1:1000
- 10/18 Tav. 4 UMI 1 Stato attuale, piante e sezioni 1:100
- 11/18 Tav. 5 UMI 1 Stato di progetto, piante e sezioni 1:100
- 12/18 Tav. 6 UMI 1 Stato attuale/Stato di progetto, sovrapposto 1:100
- 13/18 Tav. 7 UMI 1 Prospetti 1:100, stato attuale, stato di progetto, sovrapposto 1:200
- 14/18 Tav. 8 UMI 1 Stato di progetto, schema delle unità immobiliari in costruzione 1:200
- 15/18 Tav. 9 UMI 2 Stato attuale/stato di progetto, pianta piano terra, pianta piano primo, prospetti e sezione 1:100
- 16/18 Tav. 10 UMI 2 Individuazione/sovrapposto, pianta piano terra, pianta piano primo, prospetti e sezione 1:100
- 17/18 Tav. 11 UMI 1 Annesso esterno, pianta, prospetti 1:100
- 18/18 Relazione geologica di fattibilità

Il Comune e i Recuperanti in pieno accordo, stabiliscono che gli atti e gli elaborati del Piano di Recupero, quali atti pubblici depositati in originale presso il Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente alla convenzione.

Art. 11
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. 12
Durata della Convenzione

La durata di validità della presente convenzione è determinata in anni 10 (dieci) decorrenti dalla stipula del presente atto.

Art. 13
Spese

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, con pure quelle, inerenti a rogiti e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Recuperanti.

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.

Art. 14
Trascrizioni 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.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Comune

Il Soggetto Attuatore