

CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A PIANO DI RECUPERO COMP 7 UTOE 26 PALAZZETTO

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____
(__/__/202__), avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor _____, Notaio in _____

si sono costituiti i signori:

- **Zozzaro Cono** nato a Sassano il 27/04/1952 residente in San Giuliano Terme in via Italo Possenti n. 122/b in qualità di Socio Amministratore della società "Autocarrozzeria ZO.VA di Zozzaro Massimiliano & C. snc"
- **Zozzaro Massimiliano** nato a Pisa il 27/07/1974 residente in San Giuliano terme Via Italo Possenti n.50 in qualità di Socio Amministratore della società "Autocarrozzeria ZO.VA di Zozzaro Massimiliano & C. snc"

nel proseguo del presente atto denominati "Soggetto Attuatore".

e

- **il Comune di San Giuliano Terme**, con sede in San Giuliano Terme (PI), via Niccolini 25, codice fiscale 00332800509, in persona del Dirigente del Settore Tecnico e Governo del Territorio Ing./Arch. Nato a (.....) il, del Comune di San Giuliano Terme, il quale interviene nel presente atto 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. 70 del 29/09/2023; nel proseguo 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 San Giuliano Terme (PI), frazione di Palazzetto, e oggetto del presente Piano di Recupero sono così identificati:
 - al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al foglio 56 dalla particella 243, 156,162;
 - al Catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al foglio 56, dalla particella 163 sub 1;
- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i suddetti immobili all'interno dell'UTOE 26 Palazzetto in parte:
 - in Zona Omogenea D1 "insediamenti produttivi di beni e servizi" sottozona D1 "Zone produttive parzialmente edificate" disciplinate dall'art. 21 delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale;
 - in Zona Omogenea E6 "zona agricola interna alle UTOE" disciplinate dall'art. 26 e seguenti delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale;
- che sugli immobili e sulle aree interessate non gravano vincoli che ostano alla realizzazione del del Piano di Recupero o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre Autorità;

- che in data 30/08/2022 con protocollo n. 35532 e successive integrazioni il Soggetto Attuatore ha presentato richiesta di Variante al POC avente per oggetto “Piano di Recupero con contestuale variante al POC per l’ introduzione di nuova Zona di Recupero all’interno dell’ UTOE 26 Palazzetto” (zona omogenea D, sottozona D1, e zona E6) e relativa Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell’ All. 1 alle NTA.

- che con deliberazione della Consiglio Comunale n. _____, esecutiva, è stata contestualmente adottata la Variante al POC e il Piano di Recupero per l’attuazione delle previsioni di comparto nonché il relativo schema di convenzione (allegato sotto la lettera B);

- che con Determinazione Dirigenziale n. _____ è stato dato atto che non sono state presentate osservazioni alla delibera di Consiglio Comunale n. _

- che in data ____ l’avviso relativo alla Determinazione n. _____ è stato pubblicato sul BURT n. _ del

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

-
-
-
-
-

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 comp .7 UTOE 26 Palazzetto posto su area distinta catastalmente come indicato in premessa, presentato in data 30/08/2022 con protocollo n. 35532, Pratica Urbanistica n° 4/2022, approvato con _____ che prevede interventi di recupero del patrimonio edilizio esistenti in:

- ristrutturazione e ampliamento del fabbricato esistente a destinazione artigianale
- riqualificazione e riorganizzazione delle aree scoperte di pertinenza dell’immobile;
- monetizzazione delle aree a standard in luogo della realizzazione e cessione all’Amministrazione Comunale 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 Piano di Recupero consistono sommariamente nell’ampliamento dell’edificio a destinazione artigianale (autocarrozzeria) al fine di aumentare lo spazio lavoro e adeguarlo alle vigenti norme sanitarie.

Il Piano di Recupero prevede inoltre la riqualificazione delle aree scoperte di pertinenza.

Dette opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Piano Operativo Comunale, del Piano di recupero stesso e dei Permessi di Costruire.

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

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.

Il Soggetto Attuatore per il 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. 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'intervento di ristrutturazione urbanistica con incremento volumetrico e di superficie edificabile del fabbricato.

Lo standard relativo alla funzione artigianale/direzionale 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.62,94 (verde e parcheggi).

La cessione di aree a standard derivanti dall'intervento in oggetto corrispondenti a mq. 62,94 come indicato negli elaborati di progetto, in relazione alla loro conformazione e localizzazione del comparto in oggetto, 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 e modificato con con Deliberazione C.C. n. 35 del 09/06/2021 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 € 66,00 (sessantasei) 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. 66 x mq. 62,94 = **€. 4150,04** (QUATTROMILACENTOCINQUANTA,04).

Il suddetto importo deve essere versato dal Soggetto Attuatore al Comune in unica soluzione con le modalità previste dal Regolamento Comunale sopra richiamato;

Gli Attuatori, alla firma della presente convenzione, esibiscono la ricevuta del versamento della monetizzazione e 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 – Obblighi del Soggetto Attuatore

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

- a) a realizzare l'intervento conformemente agli elaborati del Piano di Recupero approvato con _____ 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) rinunciare ad ogni pretesa di corrispettivo o scomputo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra;
- d) a sostenere le spese dei rogiti ed ogni altra spesa, anche fiscale, inerente e conseguente il presente atto.

Art. 7 - Impegni del Comune

Il Comune si impegna 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.

Il comune altresì 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 dal Piano di Recupero che potranno essere presentati solo successivamente alla registrazione e trascrizione della presente convenzione ed al rilascio dell'Autorizzazione al Recupero.

Art. 8 - 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 Piano, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi a norma di legge.

Art. 9- 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, quanto segue:

- Le indicazioni progettuali relative alle sistemazioni urbanistiche di dettaglio, al numero, alla suddivisione ed alla distribuzione interna delle unità immobiliari, alle singole soluzioni di carattere architettonico valgono come indicazioni orientative per l'individuazione dei riferimenti tipologici e morfologici necessari per la corretta e coerente attuazione degli interventi. Potranno pertanto essere presentate, in fase di richiesta di Permesso di Costruire, soluzioni distributive interne diverse da quelle indicate negli elaborati progettuali del PDR, così come lievi modifiche delle sagome e delle aperture esterne in funzione delle modifiche progettuali, purché conformi

alla disciplina definita dalla presente normativa e purché garantiscano il reperimento dei relativi standard previsti per legge.

- La modifica degli spazi esterni privati nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del PDR
- Lievi modifiche della sagoma dell'edificio rispetto alla tavola della tipologia presentata, la modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del PDR
- Modifiche di prospetto, per lo spostamento o il ridimensionamento delle aperture in progetto o per la realizzazione di nuove aperture funzionali ad eventuali ridistribuzioni degli spazi interni.
- Opere di finitura esterne

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. 10 - Elaborati costitutivi del Piano di Recupero

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

Tav. 1 – Scheda Norma, Inquadramento cartografico dell'intervento, estratto di Poc scala 1:5000 e scala 1:2000, estratto google earth, estratto di mappa

Tav. 2 – Rilievo piano altimetrico, documentazione fotografica della zona d'intervento stato attuale

Tav. 3 – Planimetria generale, edificio, verifica superficie permeabile, particolari della recinzione (Stato Attuale)

Tav. 4 - Planimetria generale, edificio, verifica superficie permeabile, particolari della recinzione (Stato Variato)

Tav.5 - Verifica standard urbanistici, Schema smaltimento liquami

Relazione tecnica descrittiva generale

Norme Tecniche di Attuazione

Relazione di fattibilità geologica

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. 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 - Validità della convenzione

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

Art. 13 - 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. 14 - 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