

PIANO DI RECUPERO COMPARTO 20 SISTEMA AMBIENTALE LOCALITA' GHEZZANO APPROVATO CON DELIBERAZIONE G.C.117 DEL 10/06/2021 - SCHEMA DI ATTO INTEGRATIVO E MODIFICATIVO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB/A CON MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD

L'anno duemila_____ , addì _____ del mese di _____
(___/___/201___),

avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor _____, notaio in

si è costituito il sig.:

omissis

nel proseguo del presente atto denominato "Soggetto Attuatore".

e

- omissis

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 Piano di Recupero riguardante il comparto 20 ed i sub comparti 20/a e 20/b del Sistema Ambientale, Ghezzano e la relativa Bozza di Convenzione Urbanistica sono stati adottati con delibera di GC n. 54 del 19/03/2021 ed approvati, a seguito della presentazione di n. 2 osservazioni, con Delibera di GC n. 117 del 10/06/2021 ;

- che in data 07/12/2021, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica riguardante il Comparto 20 - sub comparti a e b del Sistema Ambientale, Ghezzano, ai rogiti D.ssa Bartolini di Pisa Rep. 23756 Fasc. 12104, registrata a Pisa il 14/12/2021 n. 12978 serie IT, trascritta a Pisa il 14/12/2021 n.18395 R.P., tra il Comune di San Giuliano Terme ed i relativi soggetti attuatori dei due sub comparti richiamati;

- che la suddetta Convenzione, all'art.2 riporta, così come previsto dalla disciplina urbanistica e la Scheda Norma di dettaglio del Comparto interessato, che i due sub comparti possano essere attuati separatamente;

- che Il soggetto attuatore del sub comparto 20/a ha necessità di variare il PDR approvato relativamente alle opere di urbanizzazione previste, come da progetto di Variante depositato il 20/03/2026 con prot.14536 e successivamente integrato, in ultimo in datacon prot.....

- che, ai sensi dell'art. 111 della L.R.Toscana del 10 novembre 2014, n° 65, la Giunta Comunale con Delibera n. [...] del [...], / Determina Dirigenziale n. [...] del [...] avente ad oggetto "PIANO DI RECUPERO COMPARTO 20 SISTEMA AMBIENTALE LOCALITA' GHEZZANO APPROVATO CON DELIBERAZIONE G.C.117 DEL 10/06/2021 - VARIANTE PER L'ATTUAZIONE DEL SUB/A CON MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD", ha adottato la Variante al PDR del Comp.20 S.A. Ghezzano ed il presente schema di atto integrativo e che

successivamente la Giunta Comunale con deliberazione / Determina Dirigenziale n. [...] del [...], ha approvato la medesima Variante ;

- che la succitata delibera di GC di approvazione della Variante è stata pubblicata sul BURT n. [...] del [...] secondo quanto disposto dall'art. 111 della L.R.Toscana n° 65 del 10.11.2014 e smi;

- 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 costituenti il complesso immobiliare posto in Via dei Condotti, frazione Ghezzano, oggetto della presente Variante al Piano di Recupero approvato, costituenti il sub comparto 20/a sono identificati al Catasto dei Fabbricati al foglio n. 88, dalla particella 672 e risultano così classificati:

- Comune di San Giuliano Terme, F.88 particella 672 sub 1, categoria D/8 Rendita €. 9.817,10 intestati al giusto conto di CO.GE.MA. (Costruzioni Generali Marinesi) S.R.L. con sede in San Giuliano Terme (PI);

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i terreni e gli immobili interessati dalla Variante al Piano di Recupero in oggetto, ricadenti in Frazione Ghezzano, in Zona omogenea F, sottozona F4 – “Servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato”, disciplinata dall'art.24 delle NTA del POC. E dalla Scheda Norma di dettaglio del Comparto 20;

- che l'attuazione dell'intervento in oggetto avverrà attraverso una Variante al Piano di Recupero approvato, ai sensi dell'art.111 della Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.mi. ;

- che la Variante al Piano di Recupero approvato è composta dai seguenti elaborati, tutti depositati presso l'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

1. Istanza di Variante PDR;
2. Schema di Atto Integrativo alla Convenzione Urbanistica;

Allegati:

1/11. Relazione Tecnico/Descrittiva della variante;

2/11. TAVOLA 01. **STATO ATTUALE** - INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO – ESTRATTI CARTOGRAFICI

3/11. TAVOLA 02. **STATO ATTUALE** - PLANIVOLUMETRICO, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

4/11. TAVOLA 03. **STATO ATTUALE** - PLANIMETRIA GENERALE ;

5/11. TAVOLA 04. **STATO ATTUALE** – PIANTE, SEZIONI, PROSPETTI;

6/11. TAVOLA 05. **STATO DI VARIANTE** - PLANIMETRIA GENERALE, PIANTE, SEZIONI AMBIENTALI;

7/11. TAVOLA 06. **STATO DI VARIANTE** - PIANTE, SEZIONI, PROSPETTI;

8/11. TAVOLA 07. **STATO AUTORIZZATO E DI VARIANTE** – OPERE DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD;

9/11 TAVOLA 08. **STATO DI VARIANTE** – RENDERING;

10/11 Tavola 01. **STATO DI VARIANTE** - VOLUME EDIFICABILE

11/11 **STATO DI VARIANTE** - Norme Tecniche di Attuazione

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 di avere 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 dell'Atto Integrativo

Il presente atto ha per oggetto la modifica ed integrazione della Convenzione Urbanistica riguardante il Comparto 20 - sub comparti a e b del Sistema Ambientale, Ghezzano, ai rogiti D.ssa Bartolini di Pisa Rep. 23756 Fasc. 12104, registrata a Pisa il 14/12/2021 n. 12978 serie IT, trascritta a Pisa il 14/12/2021 n.18395 R.P., tra il Comune di San Giuliano Terme ed i relativi soggetti attuatori dei due sub comparti richiamati;

oltre alla 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 dalla **VARIANTE al Piano di Recupero del Comparto 20 nel Sistema Ambientale Ghezzano, approvato con delibera di GC n. 117 del 10/06/2021, per l'attuazione del sub comparto 20/a (intervento a servizi F4) con monetizzazione di aree a standard;**

Nello specifico, le parti concordano le seguenti modifiche all'atto convenzionale sopra richiamato, nelle parti riguardanti il sub comparto 20/a:

- Modifica riguardante la monetizzazione delle aree a standard in luogo della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione previste nel sub comparto 20/a ;
- Modifica nelle modalità per gli adempimenti relativi agli oneri concessori;
- Restituzione della Polizza Fideiussoria prestata a garanzia della realizzazione delle opere di Urbanizzazione del sub comparto 20/a

Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento riguardante il sub comparto 20/a

Le opere di interesse privato previste nella Variante prevedono la demolizione del capannone artigianale dismesso e la successiva realizzazione di un nuovo edificio che ospiterà una "casa funeraria", con sala del commiato, cappelle funebri, spazio commerciale, uffici e altri spazi di servizio connessi all'attività, oltre alla realizzazione di spazi esterni a parcheggio privato e di relazione, aree a verde e zone pavimentate.

Il nuovo edificio sarà collocato in posizione diversa e più arretrata rispetto alla Via dei Condotti, avrà una superficie utile lorda pari a mq. 609,83, inferiore a quanto potenzialmente realizzabile in applicazione dei parametri previsti nella scheda norma, un volume edificabile pari a mc. 2.367,24 ed un volume virtuale di 1.829,49 mc..

- durante il procedimento autorizzatorio della pratica paesaggistica relativa alla variante, il posizionamento del fabbricato ha subito un ulteriore arretramento dalla Via dei Condotti poiché è stato richiesto espressamente dalla Commissione Comunale per il Paesaggio che *"nella porzione oggetto di vincolo fossero previsti esclusivamente la viabilità di accesso ed il verde piantumato"*, con conseguente riposizionamento ed allontanamento dalla fascia tutelata di tutta l'area destinata a parcheggi;

Resta ferma la facoltà per il soggetto attuatore di procedere, in futuro, all'ampliamento del fabbricato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalla scheda norma vigente, dalla strumentazione urbanistica sovraordinata e dalla normativa in materia di edilizia e urbanistica applicabile al momento della presentazione dell'istanza, previa acquisizione dei necessari titoli abilitativi.

E' prevista inoltre la monetizzazione delle aree a standard afferenti all'intervento in luogo della loro realizzazione e successiva cessione gratuita al Comune, di cui al successivo Art.5.

Art. 5 – Monetizzazione delle aree a standard del sub comparto 20/a

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 l'introduzione della funzione direzionale del fabbricato;

Lo standard relativo alla funzione direzionale, calcolato sulla base delle disposizioni dell'art. 3 del Decreto Ministeriale n° 1444/68 e dei regolamenti vigenti, corrisponde a mq. 386,68 (verde e parcheggi).

- l'acquisizione al patrimonio comunale di aree urbanizzate (strada, verde e parcheggio) da gestire e mantenere nel tempo, come inizialmente previsto nel PDR approvato, per le particolari caratteristiche dell'area stessa, soprattutto per la sua collocazione sul territorio, in posizione esterna al contesto urbano, ne renderebbe difficile l'integrazione con i servizi esistenti e le aree pubbliche al contorno;

- l'acquisizione di tali opere non risulterebbe pertanto conveniente per l'Amministrazione, in quanto non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione e pertanto non idonee per l'efficacia dello standard urbanistico stesso;

- per il particolare contesto in cui è collocata la variante, le opere di urbanizzazione, manterrebbero, di fatto, una funzione pressochè privata essendo destinate ad una fruizione riservata esclusivamente agli utenti dei servizi offerti dall'intervento, con una forte limitazione della natura "pubblica" delle opere stesse;

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, in ultimo con Deliberazione di C.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 € 89 (ottantanove/00) al metro quadrato, 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:
 $\text{€/mq. } 89,00 \times \text{mq. } 386,68 = \text{€ } 34.414,52$ (trentaquattromilaquattrocentoquattordici/52).

Il suddetto importo viene versato dal Soggetto Attuatore alla Tesoreria del Comune in un'unica soluzione prima del presente atto. In alternativa, su richiesta motivata dell'interessato, e comunque per importi non inferiori a € 2.500,00, il suddetto importo potrà essere rateizzato con le modalità contenute nell'art.7 del Regolamento C.C. n.30/2017 modificato con Deliberazione C.C. n.79 del 29/09/2022.

Nel caso di rateizzazione, al momento della stipula della presente convenzione, oltre alla ricevuta

del versamento della prima rata, il Soggetto Attuatore esibisce le polizze fideiussorie corrispondenti agli importi delle successive rate determinate sempre ai sensi del richiamato Regolamento Comunale.

Al momento della stipula della presente convenzione il Soggetto Attuatore dimostra il pagamento di €. _____ (_____/00) esibendo la ricevuta del versamento della monetizzazione e, qualora rateizzi, presenta garanzia per la somma di €. _____ (_____/00) mediante _____ (testo da adattare al caso).

Il Soggetto Attuatore, con la firma della presente convenzione, riconosce che l'importo è congruamente commisurato all'utilità da lui 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 del sub comparto 20/a

La Variante prevede interventi di riordino e riqualificazione delle aree esterne con la creazione di zone a verde e parcheggi privati, oltre alla completa demolizione dell'attuale edificio e la successiva realizzazione di un nuovo edificio, destinato a sala del commiato e servizi funerari, oltre ad una porzione di commerciale per la vendita dei prodotti collegati al tipo di attività, posto in posizione diversa e più arretrata rispetto alla Via dei Condotti, con una superficie utile lorda pari a mq. 609,83 con un volume edificabile pari a mc. 2.367,24 ed un volume virtuale di 1.829,49 mc..

Resta ferma la facoltà per il soggetto attuatore di procedere, in futuro, all'ampliamento del fabbricato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalla scheda norma vigente, dalla strumentazione urbanistica sovraordinata e dalla normativa in materia di edilizia e urbanistica applicabile al momento della presentazione dell'istanza, previa acquisizione dei necessari titoli abilitativi.

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati progettuali della Variante approvata con Deliberazione GC n. del _____

Le opere di interesse privato previste dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Piano Operativo Comunale, della variante al PDR approvata, dei Permessi di Costruire, nonché degli stralci funzionali e delle eventuali 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 di cui all'art.14 della convenzione originaria.

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

Art. 7 – Obblighi del Soggetto Attuatore e del Comune

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

- a) a realizzare l'intervento conformemente agli elaborati della Variante al PDR, approvata con delibera Giunta Comunale n..... del;
- b) a corrispondere, ai sensi dell'art.13 del Regolamento C.C. n. 30/2017, modificato con Deliberazione C.C. n.79 del 29/09/2022, 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.

Il Comune di San Giuliano Terme si obbliga, al momento del rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi del sub comparto 20/a , a svincolare la Polizza Fideiussoria di cui all'art.7 della Convenzione originaria, prestata da CO.GE.MA. Srl a garanzia della realizzazione delle Opere di urbanizzazione interne al sub comparto 20/a, rilasciata da GENERALI ITALIA S.p.a. in data 8 ottobre 2021 n. 410115182, per l'importo di €. 134.308,52 (centotrentaquattromila trecentootto/52);

Art. 8 – Pubblicità degli atti

La richiesta di integrazione alla Convenzione Urbanistica, approvata con deliberazione di Giunta Comunale n..... del..... , è composta dagli elaborati tecnici richiamati in premessa e depositati presso il Settore IV – Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di San Giuliano Terme;

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 della Variante, quali atti pubblici allegati alla Deliberazione di approvazione e per tale motivo depositati in originale presso il Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, ad esclusione della TAVOLA 07. **STATO AUTORIZZATO E DI VARIANTE – OPERE DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD**, non vengano allegati materialmente alla convenzione.

Art. 9 – Effetti sulla Convenzione Originaria

Restano confermate tutte le clausole della Convenzione Urbanistica ai rogiti D.ssa Bartolini di Pisa Rep. 23756 Fasc. 12104, registrata a Pisa il 14/12/2021 n. 12978 serie IT, trascritta a Pisa il 14/12/2021 n.18395 R.P rep., non riguardanti le modifiche apportate con il presente atto, che si intendono qui integralmente richiamate.

Art. 10 – Spese e Trascrizione

Le spese del presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione, sono a carico del soggetto Proponente.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Per l'Attuatore

Per il Comune

L'Ufficiale Rogante