

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (art.121 L.R. 65/2014) PER INTERVENTO DI RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI ED AREA DI PERTINENZA NEL SISTEMA INSEDIATIVO - UTOE 28 ASCIANO VALLE – VIA SAN ROCCO LOC. MONTEBIANCO - ALL.5 NTA DEL POC – SCHEDATURA REGESTO EDIFICI N.242 E 245, CON MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD.

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 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 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 Asciano Valle, costituenti il complesso immobiliare oggetto del presente Progetto Unitario Convenzionato sono così individuati:

- al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme, nel Foglio 57 dal mappale 103 subalterni 1,2,3,4,5 così individuati;

103 sub. 1 categ. A4 di classe 2 cons 8,5 vani piano T-1 rendita €. 770,42;

103 sub. 2 categ. C3 di classe 3 cons. 108 mq piano T rendita €. 295,62;

103 sub. 3 categ. A4 di classe 2 cons 6 vani piano T-1 rendita €. 543,83;

103 sub. 4 categ. F2 (Unità collabente)

103 sub.5 Bene Comune non censibile

- al catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme, nel Foglio 57 dai mappali:

48 (porzione) – Uliveto di classe 3 superficie catastale mq. 15020 – superficie interessata mq. 2225;

17 (intera) – Seminativo di classe 1 – superficie catastale mq. 1580;

19 (porzione) - Seminativo di classe 1 – superficie catastale mq. 5170 – superficie interessata mq. 148;

103 (porzione) – Ente Urbano - superficie catastale mq. 3870 – superficie interessata mq. 3431;

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i terreni e gli immobili interessati dal Progetto Unitario in oggetto, ricadenti in Frazione Asciano Valle nel sub sistema del monte, in minor parte in zona omogenea “E” sottozona “E5”, (Zone agricole di interesse paesaggistico) disciplinata dall’art.26 e segg. delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale ed in maggior parte, rappresentata dai fabbricati e dalla loro area di pertinenza, in Zona omogenea “A” - “Nuclei storici consolidati” disciplinata dall’art.18 delle NTA del vigente Piano Operativo Comunale;

- che il complesso immobiliare in oggetto è assoggettato alla disciplina di dettaglio contenuta nell’Allegato 5 alle NTA del Piano Operativo Comunale “Regesto degli edifici extraurbani, presenti al 1924/28 – dove per i due edifici maggiori identificati con i numeri 242 e 245 è prevista la categoria di intervento D2.3 “Cambio della destinazione d’uso di locali e/o unità immobiliari attualmente destinati ad altri usi in destinazione d’uso residenziale”. In riferimento all’edificio n.245, la categoria E3 è riservata ad annessi di scarso interesse storico, per i quali è prevista la ristrutturazione urbanistica per demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico e vincolo tipologico e di destinazione.

- che per gli altri fabbricati esistenti, soggetti comunque a conservazione, risalenti ad epoche antecedenti al 1967, privi però di rilevanti caratteri tipologici e/o storici si applicano i comma 5bis e 5ter dell’art.18 delle NTA del vigente POC, relativamente alla riconduzione alla prevalente funzione residenziale all’interno delle zone “A” e alla ristrutturazione edilizia di annessi, singole Unità edilizie, attuando interventi fino alla categoria D4, che si rendono possibili attraverso un Progetto Unitario Convenzionato comprensivo delle relazioni spaziali e funzionali tra l’edificio principale, le pertinenze e le eventuali aree a comune.

- che pertanto, l’attuazione dell’intervento in oggetto avverrà attraverso un Progetto Unitario Convenzionato, ai sensi della Disciplina dello Strumento Urbanistico Generale vigente (POC) e dell’art.121 della Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.mi. ;

- che gli immobili interessati non sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione successivi al 2000, epoca in cui risultavano già in disuso.

- che in data 20/06/2024 con i protocolli nn. 30267, 30269,30271,30273,30274,30289 è pervenuta l’istanza, successivamente integrata, in ultimo in data 12/12/2025 con prot. 59159, da parte del Soggetto Attuatore, relativa alla proposta di “Progetto Unitario Convenzionato per intervento nel Sistema Insediativo UTOE 28 ASCIANO VALLE PUC-497/2024 – Allegato 5 NTA del POC Schedatura e Regesto - Edifici n. 242 E 245, con monetizzazione di aree a standard”;

- 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 medesima deliberazione sotto la lettera B).

- che il Progetto Unitario è composto dai seguenti elaborati, tutti depositati presso l’ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

1. Istanza di approvazione PUC;

2. Schema di Convenzione PUC;

Allegati:

01/10 Relazione Generale;

02/10 Relazione aspetti ambientali;
03/10 Relazione Agronomica;
04/10 Relazione legittimità immobili;
05/10 Relazione servizi a rete;
06/10 Norme Tecniche di Attuazione;
07/10 Relazione geologica;
07.1/10 Integrazione alla relazione geologica;
08/10 Quaderno Elaborati da TAV.01 a TAV.10.4;
08.1/10 Quaderno Elaborati da TAV.11 a TAV.17.2;
08.2/10 Quaderno Elaborati da TA:18 a TAV.44;
09./10 Tav_9.5 Fabbricato E;
10/10 Richiesta di concessione in deroga per sistema di smaltimento alternativo con allegata planimetria di progetto;

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 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 per intervento nel Sistema Insediativo UTOE 28 ASCIANO VALLE PUC- 497/2024 – Allegato 5 NTA del POC Schedatura e Regesto - Edifici n. 242 E 245, con monetizzazione di aree a standard”;

Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario consistono sommariamente nella riqualificazione urbanistica dell'area e dell'edificato attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente riguardanti la ristrutturazione edilizia e solo in parte la demolizione e ricostruzione e la parziale riconversione della destinazione d'uso attuale alla destinazione residenziale.

L'obiettivo è quello di ridefinire un piccolo insediamento residenziale dal carattere architettonico significativo, che rivitalizzi un vecchio contesto abbandonato da tempo, nel rispetto del contesto ambientale circostante costituito dal paesaggio del monte pisano.

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

Lo strumento di Attuazione dell'intervento in oggetto è il Progetto Unitario Convenzionato (PUC), ai sensi dell'art.121 della L.R.65/2014;

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. 615 (verde e parcheggi).

La cessione di aree a standard derivanti dall'intervento in oggetto corrispondenti a mq. 615 come indicato negli elaborati di progetto, non risulterebbe conveniente per l'A.C. proprio in relazione sia alla conformazione che alla localizzazione dell'area in oggetto, 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.

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 €.57,00 (cinquantasette/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. 57,00 x mq.615 = €. **35.055,00** (trentacinquemilacinquantacinque/00).

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

Il Progetto prevede interventi di riordino e riqualificazione delle aree esterne come il risanamento delle vecchie pavimentazioni e percorsi con l'obiettivo del mantenimento dell'identità storica e architettonica del patrimonio edilizio esistente.

Prevede altresì la ristrutturazione dei due edifici principali ad uso residenziale e dei manufatti esistenti con la realizzazione di complessive 8 unità immobiliari.

In particolare prevede:

EDIFICIO "A" Scheda di regesto n. 242: Creazione di n.2 U.I. Terratetto disposte su tre piani;

EDIFICIO "B" annesso – Creazione di un' unica U.I. ad un unico piano;

EDIFICIO "C" Scheda di regesto n. 245: Creazione di n.2 U.I. al Piano terra e n.2 U.I. al piano superiore;

EDIFICIO "D" annesso – Creazione di un' unica U.I. ad un unico piano;

E' previsto inoltre un intervento di demolizione e ricostruzione dell'EDIFICIO "E" per la creazione di un manufatto da adibire a posti auto coperti.

Il tutto avverrà nel rispetto delle volumetrie esistenti, senza incremento di consumo di suolo.

Il progetto unitario si articolerà per fasi corrispondenti alle seguenti unità minime di intervento:

- UMI 1 - Sistemazione dell'area esterna e delle parti comuni;
- UMI 2 – Ristrutturazione Edificio "B";
- UMI 3 - Ristrutturazione Edificio "C";
- UMI 4 - Ristrutturazione Edificio "D";
- UMI 5 - Ristrutturazione Edificio "A";
- UMI 6 – Sostituzione edilizia Edificio E

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 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 della presente convenzione come indicato all'articolo 13.

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

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 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.

Relativamente all'attuazione delle UMI, si obbliga:

- d) ad eseguire l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio indicato con la lettera "E" (UMI 6) usufruendo della deroga di anni 1 alle restrizioni dell'art.93 della L.R. 65/2014, contenuta nella L.R.51/2025 art.37;

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

- e) nelle more del rilascio di concessione in deroga per scarico fognario in recapito diverso dalla pubblica fognatura richiesta dal Soggetto Attuatore con istanza del 02/12/2025 prot. 57382, a realizzare impianti di smaltimento autonomi e privati, costituiti da fossa settica tipo imhoff e filtro percolatore anaerobico con convogliamento delle acque trattate in vasca di fitodepurazione a flusso orizzontale, così come previsto dal progetto, che saranno mantenuti nel tempo in caso di rilascio di

concessione in deroga o altrimenti, nel caso di rigetto dell'istanza di deroga, saranno eliminati a spese e cura del Soggetto Attuatore che provvederà a realizzare l'allacciamento diretto in fognatura pubblica nei tempi e nei modi richiesti dall'A.C. e dall'Ente gestore "AcqueSpa".

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 Norme Tecniche di Attuazione del Progetto Unitario approvato con Del. G.C. n..... del..... stabiliscono quali siano gli elementi prescrittivi del progetto e quali invece possano essere modificati attraverso titolo abilitativo, pertanto per qualsiasi modificazione da apportare a quanto approvato ci si deve riferire alle suddette Norme ed in particolare a quanto contenuto negli articoli 11,13,14,15 e 16.

In ogni caso, vista la presenza del vincolo paesaggistico "Aree tutelate per legge" art.142 D.lgs 42/2004 lett c) "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua", le eventuali modifiche non potranno essere in contrasto con la disciplina paesaggistica del PIT/PPR e con le norme di carattere paesaggistico ed ambientale di cui agli art.14 15 e 16 delle NTA del Progetto Unitario approvato.

Art. 11 - Elaborati costitutivi del Progetto Unitario

Fanno parte integrante del Progetto Unitario gli elaborati tecnici richiamati in premessa, 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 anni 10 (dieci), 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