

Allegato AN)

COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

AREA 3 PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO DI RECUPERO DENOMINATO POGGIGALLO

INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI

DESTINAZIONE D'USO DA RURALE AD URBANO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **2021** (duemilaventuno) il giorno _____ del mese di _____ in

_____, avanti a me Dottor _____, Notaio in _____,

senza l'assistenza dei testimoni alla quale i comparenti avendo i requisiti di legge, rinunziano di comune accordo fra loro e col mio consenso, sono presenti:

A. il Comune di Crespina Lorenzana, rappresentato in questo atto dal Perito Edile Luca Melani, nato a Viareggio (LU) il 08.04.1969 domiciliato per la carica in Crespina Lorenzana presso la sede Comunale di P.zza Cesare Battisti n.22, in qualità di Responsabile Area 3 pianificazione e assetto del territorio, come da Provvedimento del Sindaco n. _____ del _____.2021, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'Ente che rappresenta (C.F. 90054240503), di seguito indicato anche come Comune”;

B. Sig. Montanelli Amedeo nato a Massa il 26 Novembre 1963, residente in Livorno Via Fraschetti n. 3 codice fiscale MNT MDA 63S26 F023W di stato civile libero, in qualità di proprietario degli immobili ubicati in Strada della Bandita, Loc. Poggigallo oggetto di Piano di Recupero;

PREMESSO CHE:

a) il Sig. **Montanelli Amedeo** è proprietario degli immobili ubicati nel Comune di Crespina Lorenzana in Strada della Bandita , così identificati :

al Catasto Terreni – Foglio 22 particelle 43,74,40,39 sub 3, 54, 76, 36,38, 39 sub 1, 42, 67, 39 sub 2, 77,69,71.

- la variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del territorio di Lorenzana approvata con delibera di consiglio comunale n. 23 del 10/05/2018 ed efficace dal 31/08/2018 classifica tale zona come “E9” - sub. sistema 5 : Territorio collinare agricolo sud e l’art. 31.3 delle NTA assoggetta le opere di modifica di destinazione d’uso di edificio con volumetria superiore a mc.1.000 a Piano di Recupero;

b) il recuperante in data 23/09/2019 al prot. 11936, definitivamente integrato in data 29/04/2021 prot.5262 (P.E.21/2019) ed in data 28/07/2021 prot. 9313 e prot. 9343 per la parte relativa alla monetizzazione delle aree a standards, nella suddetta proprietà, ha presentato una richiesta finalizzata ad ottenere l’approvazione del Piano di Recupero per il progetto di intervento di sostituzione edilizia con cambio di destinazione d’uso da rurale ad urbano, Piano di Recupero Denominato “POGGIGALLO”;;

c) gli interventi di cui alla pratica edilizia PE 21/2019, soggetti alla redazione di un Piano di Recupero sono regolati dall’art.119 della L.R.65/2014 e s.m. e riguardano l’intera area individuata negli elaborati di piano e devono rispettare le prescrizioni contenute nel

richiamato art. 31.3 delle Norme Tecniche di Attuazione della variante al regolamento urbanistico del territorio di Lorenzana efficace;

d) il progetto del Piano di Recupero redatto dall'architetto Alessandro Cosci con studio in Prato Viale Montegrappa 177 è costituito da tavole ed allegati come di seguito specificati : Domanda Piano di Recupero; Schema di convenzione;Integrazione Dicembre 2020; Integrazione Febbraio 2021; Integrazione Aprile 2021; Mappa Catastale; Dichiarazione Agronomo; Norme Tecniche di Attuazione; Parere Asa; Parere fattibilità e-distribuzione; Relazione Geologica; Relazione Illustrativa; Rilievo Piano di Campagna altimetria; Rilievo Piano di Campagna planimetria; Schede di deposito; Svincolo Interesse storico artistico; Contratto ; Tavola 1 Stato Attuale- rilievo strumentale – elenco particelle catastali; Tavola 1a Stato Attuale – rilievo unità edilizie esistenti – sezioni profili terreno; Tavola 1b inserto fotografico; Tavola 1c Stato Attuale rilievo dei prospetti degli edifici; Tavola 2 Unità minime di intervento – UMI superfici fondiarie di pertinenza; Tavola 3 Stato di progetto planimetria generale; Tavola 4 Stato di progetto – piante piano primo – consistenza e destinazione d'uso; Tavola 5 Stato di Progetto – Prospetti e Sezione; Tavola 5b Stato di Progetto – Prospetti e Sezioni; Tavola 6 Stato di Progetto – Planivolumetrico; Tavola 7 Schema smaltimento liquami – disposizione illuminazione – adduzione impianto idrico; Tavola 8 Schema Planivolumetrico Attuale/Progetto/Sovrapposto; Tavola 9 Calcolo Analitico e totale superficie territoriale di intervento; Tavola

10 Calcolo SUL nuove unità abitative – Calcolo SUA; Tavola 11

Esempi di finitura e materiali; Tavola 12 rendering; Richiesta di Monetizzazione; Computo metrico estimativo; Schema Opere a standards;

e) gli immobili siti in Loc. Poggigallo distinto al NCEU sez. B. F.22 P.lle 36,38,40,41,42,43,54,67,69,71,74,76,77 e p.lla 39 sub. 1,2 e 3 non presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico così come si evince dalla comunicazione del Ministero per i beni e le attività Culturali per la Toscana del 24/01/2019;

f) l'art. 14,15 e 17 del Regolamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del costo di costruzione e monetizzazione aree a standard approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 01/07/2015 stabilisce le modalità e le procedure ai fini dell'autorizzazione e attuazione diretta delle opere di urbanizzazione nonché della relativa monetizzazione;

g) con deliberazione di Giunta Comunale n. in data , esecutiva, veniva adottato il piano di recupero;

l) in seguito all' avvenuta pubblicazione e deposito del piano di recupero, nelle forme di legge, non sono pervenute osservazioni e pertanto il Piano di Recupero è divenuto efficace con pubblicazione sul BURT n. del ; (ovvero, in presenza di osservazioni) in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni e con deliberazione di Giunta Comunale n. in data ,

esecutiva, è stato approvato definitivamente il piano di recupero ed

efficace con pubblicazione sul BURT n del ;

m) il recuperante dichiara di essere in grado di assumere tutti gli

impegni contenuti nella presente convenzione;

Tutto ciò premesso, ed assunte le premesse quale parte

integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si

stipula quanto segue:

ART. 1 - DEFINIZIONI

1.1 Le parti si danno atto che nella presente convenzione le seguenti definizioni hanno il significato indicato di seguito a ciascuna di esse :

- Comune : il Comune di Crespina Lorenzana;

- Provincia : la Provincia di Pisa;

- Regione : la Regione Toscana;

- Recuperante : Montanelli Amedeo;

- Convenzione : la presente convenzione;

- Piano di Recupero : Piano di Recupero Denominato "POGGIGALLO", per l'intervento di sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso da rurale ad urbano, di iniziativa privata ai sensi della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n° 65 approvato

ART. 2 - OBBLIGO GENERALE

2.1 Il recuperante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali;

2.2 Il recuperante si impegna per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare interventi previsti dal Piano di Recupero approvato nel rispetto della presente convenzione e degli elaborati progettuali che richiamati in premessa e non allegati vengono a formare parte integrante e sostanziale della presente convenzione secondo i progetti che dovranno essere sottoposti all'esame dei competenti uffici comunali e soggetti alle condizioni contenute nei relativi atti abilitativi.

ART. 3 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

3.1 Il recuperante è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal recuperante con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo;

3.2 La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

ART. 4 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

4.1. La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei rapporti tra il Comune di Crespina Lorenzana ed il Recuperante conseguenti

alla realizzazione degli interventi previsti dal progetto di Piano di Recupero approvato nonché la determinazione del regime giuridico relativo alla monetizzazione delle aree a standards in luogo della relativa realizzazione e cessione.

ART. 5 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

5.1 Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana dell'avviso di approvazione del Piano di Recupero;

5.2 La presente convenzione ha la durata di dieci anni;

5.3 L'esecuzione del Piano di Recupero dovrà avvenire entro dieci (10) anni.

5.4 La presente convenzione dovrà essere stipulata con l'Amministrazione Comunale entro 3 (tre) mesi dalla data di cui al presente articolo comma 5.1, pena la decadenza e il conseguente annullamento del Piano stesso.

ART. 6 – AREE A STANDARDS

6.1. Il Piano di Governo del Territorio non prevede nel Piano di Recupero Poggigallo la realizzazione di opere di urbanizzazione , tuttavia ai sensi del DM 144/1968 e dell'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente del territorio di Lorenzana, la tipologia di intervento determina la dotazione di standards pubblici .

ART. 7 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E IMPEGNI

7.1. Il Recuperante si obbliga ad attuare il Piano di Recupero approvato, nel rispetto dei tempi e delle modalità disciplinate dalla presente convenzione , nel Piano di Recupero Approvato, alle Unità Minime di Intervento e delle prescrizioni che verranno indicate nell'ambito del/i Permesso/i a Costruire.

7.2. Il Recuperante si impegna:

- a monetizzare le aree a standard in conformità all'autorizzazione di cui alla

deliberazione di Giunta Comunale n. del ;

-a versare l'importo della monetizzazione al rilascio del Permesso di

Costruire, con la possibilità di rateizzazione secondo le modalità di

versamento previste dal regolamento degli Oneri di Urbanizzazione e

del costo di costruzione e Monetizzazione Aree a Standard vigente;

-a versare gli importi dovuti relativamente al contributo di costruzione (

primaria , secondaria e costo di costruzione);

-a presentare a corredo dei titoli edilizi , ai fini della conformità degli

interventi con la normativa vigente, idoneo studio di fattibilità

geologica, idrogeologica, geotecnica e geofisica;

ART. 8 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

8.1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il recuperante

può ottenere i permessi di costruire per gli interventi di sostituzione edilizia

con cambio di destinazione d'uso da rurale ad urbano, in conformità ai

vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di recupero.

8.2. L'efficacia dei permessi di costruire, in qualunque forma ai sensi del

comma 7.1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui

all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 184 e 185 della legge

regionale n. 65 del 2014, con le modalità e nella misura in vigore al

momento del rilascio del permesso di costruire, fatto salvo quanto previsto

all'art. 7.2 relativamente al versamento delle somme dovute come

monetizzazione delle aree a standards.

ART. 9 – TITOLI ABILITATIVI E AGIBILITA'

9.1 La realizzazione degli interventi di sostituzione edilizia con cambio di

destinazione d'uso da rurale ad urbano previsti nel Piano di Recupero

dovranno essere eseguiti nel rispetto del titolo edilizio presentato e rilasciato,

in conformità al Piano di Recupero stesso.

9.2 Nel caso in cui fossero apportate varianti che aumentino le consistenze

assentite con il titolo abilitativo , oltre i limiti delle tolleranze previste dalla

normativa vigente, con le varianti presentate nelle forme di legge, dovrà

essere versato oltre al conguaglio del contributo di costruzione (primaria ,

secondaria e costo di costruzione) relativo all'incremento, anche la quota

parte relativa all'incremento degli standard monetizzati con le stesse

modalità previste dalla deliberazione di Giunta Comunale n. del ;

9.3 Le opere previste nel Piano di Recupero dovranno essere realizzate

entro il termine di ultimazione indicato nel titolo edilizio, e sue eventuali

proroghe.

9.4 Ad ultimazione dei lavori dovrà essere presentata attestazione

asseverata di agibilità ai sensi degli art.li 149 e 150 della LR.65/2014 e s.m.;

ART. 10 – TRASFERIMENTO A TERZI

10.1. Ogni variazione di proprietà dell'area oggetto di Piano di Recupero di

cui si tratta dovrà essere notificata all'Amministrazione Comunale

unitamente alla copia dell'atto di trasferimento, entro i 60 (sessanta) giorni

successivi alla sottoscrizione del medesimo.

10.2. Nell'ipotesi di alienazione, totale o parziale, di detta area il

Recuperante si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la clausola che

segue:“L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le

clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Crespina

Lorenzana in data Rep. n. e trascritta alla

Conservatoria dei RR.II. in data, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali. L'acquirente si impegna ad osservare in proprio quanto prescritto a carico del proponente dalla convenzione sopra richiamata, senza eccezione e riserva alcuna subentrando a tutti gli effetti formali e sostanziali".

ART. 11 – SPESE

11.1 Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del recuperante.

11.2 Tutte le spese relative e conseguenti al progetto di Piano di Recupero ed alla presente Convenzione, saranno a carico del recuperante

ART. 12 – RINUNCIA ALLA IPOTECA LEGALE

Il Recuperante autorizza la trascrizione della presente convenzione nei pubblici registri immobiliari, con piena rinuncia alla ipoteca legale con esonero di chiunque da ogni responsabilità o ingerenza al riguardo

ART. 13 - NORME FINALI

Per quanto non previsto nella presente convenzione, si fa espresso riferimento alle norme di Legge e ai regolamenti vigenti in materia.

Il titolare del Permesso di costruire, anche per aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga alla puntuale e integrale esecuzione di tutti gli obblighi indicati nella presente convenzione che dichiara di ben conoscere e di accettare senza riserva alcuna.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL RECUPERANTE

Sig.

.....

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

.....