

## CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

L'anno duemiladiciassette, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_

si è costituito il Signor :

**Della Lena Patrizio** nato a Sarteano (SI) il 20/7/1962 C.F. DDLPRZ62L20I445Y residente in Chianciano Terme (SI), Strada della Vittoria, 43, in qualità di comproprietario – delegato dall'altro comproprietario Moretti Cristina - dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di Chianciano Terme, (provincia di Siena) individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme (SI) al Foglio di mappa n. 17 , particella n. 127, sub.ni 1-2-3 e posto in Strada della Vittoria, soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «recuperante», da una parte;

e il sig. **Arch. Anna Maria Ottaviani** , nata a Chianciano Terme (SI) il 20/4/1962 in qualità di responsabile del .....<sup>(i)</sup> pro tempore del Comune di Chianciano Terme , che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

*(oppure)* <sup>(ii)</sup>

con atto del Sindaco n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

### PREMESSO

A) che è intenzione del sopracitato recuperante procedere alla presentazione di un Piano di Recupero avente come oggetto il cambio di destinazione d'uso di parte dell'immobile posto in Strada della Vittoria, con opere consistenti nella demolizione e ricostruzione di tramezzi interni con cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale di porzione di fabbricato;

B) che il sopraindicato intervenuto comproprietario recuperante dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

C) che l' immobile di cui alla convenzione ha una superficie catastale 114.00 mq ed è classificata UTOE Scheda Norma Comparto C3 – PdR Via della Vittoria del POC;

D) che il 9 Dicembre 2013 con delibera del Consiglio Comunale n.74 è stato approvato il Piano Strutturale come da articolo 53 L.r. 1/2005 , insieme ad esso le Norme Tecniche contenenti l' art. 16 " Misure di Salvaguardia"

E) che, sul comparto non gravano vincoli di natura: idrogeologica, ambientale, paesaggistica, storico architettonica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di recupero o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

F) che il riutilizzo dell'immobile è subordinato all' approvazione del Piano di Recupero;

G) che il progetto del Piano di Recupero redatto dall'architetto Paola Bernardini con studio in via della Pace, 79, 53042 Chianciano Terme (SI) è costituito da tavole ed allegati come di seguito specificati :

- richiesta approvazione P.d. R.;
- documenti di identità proprietario, comproprietario e progettista;
- delega del comproprietario;
- relazione tecnica, doc. fotografica;
- documentazione catastale;
- tav. 1 inquadramento cartografico;

- tav. 2 distanze confini e fabbricati limitrofi;
- tav. 3 stato attuale, piante e prospetti;
- tav. 4 stato attuale sezioni;
- tav. 5 stato modificato e sovrapposto, piante;
- tav. 6 impianti di rete;
- relazione geologica di fattibilità;
- attestazione di compatibilità alle indagini geologiche;
- norme tecniche d'attuazione;
- convenzione

## **VISTI**

- A) La domanda di autorizzazione al Piano di Recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_\_;
- B) La deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale <sup>(iii)</sup> n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di Recupero;
- C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano di recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- D) La deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale <sup>(iv)</sup> n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di recupero ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014;

## **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 Chianciano Terme;
  - \_ Provincia : la Provincia di Siena;
  - \_ Regione : la Regione Toscana;
  - \_ Recuperante : Della Lena Patrizio;
  - \_ Convenzione : la presente convenzione;
  - \_ Piano di Recupero : Piano Particolareggiato di iniziativa privata ai sensi della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n° 65 approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n° ..... del .....

### **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, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione;
- 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 allegati che vengono a formare parte integrante e sostanziale della presente e 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 loro 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 In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal recuperante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione;
- 3.3 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 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

- 4.1 Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano di Recupero, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione;
- 4.2 La presente convenzione ha la durata di **DIECI** anni che decorrono **dalla data di approvazione definitiva del Piano di Recupero**;
- 4.3 L'esecuzione del Piano di Recupero dovrà avvenire entro dieci (10) anni decorrenti dalla conseguita efficacia della delibera consiliare di approvazione; la scadenza del termine di validità del Piano di Recupero non produce effetti sui titoli abilitativi ancora validi; il Comune, nella futura attività urbanistica, terrà adeguatamente conto, nel periodo di validità sopra precisato, dei diritti vantati dal recuperante alla conservazione della disciplina urbanistica introdotta dal Piano di Recupero e di quanto previsto dalla presente convenzione.

#### **ART. 5 – OBBLIGHI**

5.1 Il recuperante si impegna:

1. a garantire la dotazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 in relazione alle funzioni ammesse; l'ubicazione e l'articolazione degli spazi a standard dovrà contribuire alla riqualificazione formale e funzionale del tessuto urbano in cui il comparto è inserito;
2. a fare sì che la superficie dell'unità immobiliare residenziale abbia una Superficie Utile Lorda non superiore a 75 mq, come da Scheda Norma Comparto C3 qualora articolata in più vani, e che la stessa sia costituita da almeno un vano abitabile di superficie utile non inferiore a 16 mq (maggiorati a 20 mq se comprensiva di angolo cottura) e da una camera doppia di superficie non inferiore a 14 mq;
3. ad assicurare la riqualificazione strutturale ed energetica del tessuto edilizio, nel rispetto della normativa vigente e delle seguenti prescrizioni; le nuove unità immobiliari dovranno garantire minimo il requisito di Classe "B" ai sensi del D. Lgs 192/05 e del D.lgs 311/06 e succ. modifiche e int. nonché il miglioramento delle prestazioni ambientali dell'organismo edilizio secondo quanto previsto dalle Linee guida regionali per l'edilizia sostenibile;
4. al rispetto della destinazione residenziale dell'immobile e si impegna a non variarla anche se in parte e per un tempo limitato;

5. a predisporre i progetti relativi al fabbricato, entro e non oltre sei (6) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, dotati di completezza tecnica, giuridica ed amministrativa finalizzata alla formazione dell'atto abilitativo;
6. ad inoltrare istanza di eventuali e necessari pareri secondo le modalità previste dalle leggi e regolamenti vigenti all'atto di presentazione presso gli enti preposti;
7. a realizzare l'intervento previsto nel Piano di Recupero entro tre anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire o altro atto abilitativo alla costruzione e di poterlo comunque rinnovare come previsto dalla legge; qualora i lavori non vengano ultimati nei termini, l'interessato deve presentare una nuova richiesta concernente la parte non ultimata;
8. a corrispondere al momento del rilascio del Permesso di Costruire o altro atto abilitativo previsto dalle vigenti norme, gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria il cui importo sarà determinato al momento della presentazione dell'atto abilitativo sulla base degli importi vigenti al momento della presentazione dello stesso;
9. a corrispondere al momento del rilascio del Permesso di Costruire o altro atto abilitativo previsto dalle vigenti norme, gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria il cui importo sarà determinato al momento della presentazione dell'atto abilitativo sulla base degli importi vigenti al momento della presentazione dello stesso;
10. a corrispondere al momento del rilascio del Permesso di Costruire o altro atto abilitativo previsto dalle vigenti norme, il contributo afferente il costo di costruzione il cui importo sarà determinato al momento della presentazione dell'atto abilitativo sulla base degli importi vigenti al momento della presentazione dello stesso;
11. ad introdurre le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione negli atti di vendita del fabbricato oggetto del Piano di Recupero.

#### **ART. 6 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

- 6.1 Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il recuperante può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o segnalare l'inizio attività per la ristrutturazione o comunque quanto previsto in materia urbanistica, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo;
- 6.2 L'efficacia dei Permessi di Costruire, della SCIA, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire o SCIA onerosa.

#### **ART. 7 - VARIANTI**

- 7.1 E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modifiche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di recupero, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti (il progetto, inserito a livello tipologico all'interno del P.di R., è comunque da ritenersi di larga massima);
- 7.2 Le variazioni sostanziali eccedenti le ipotesi di cui al precedente punto, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune;
- 7.3 Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

## **ART. 8 – Caratteristiche tipologiche e costruttive**

8.1 L'edificio oggetto del Piano di Recupero dovrà possedere le caratteristiche costruttive e tipologiche corrispondenti :

- \_ alle Norme di attuazione del POC approvato con Delibera di C.C. n° 15 del 2/3/2017;
- \_ al Regolamento Edilizio Comunale;
- \_ alle disposizioni contenute nelle Leggi e provvedimenti Nazionali e Regionali concernenti il tipo di intervento oggetto della presente convenzione.

Sono comunque da intendersi vincolanti : la destinazione d'uso, le tipologie e metodologie di intervento riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero; tali caratteristiche saranno più esplicitamente definite in sede di presentazione degli atti abilitativi.

## **ART. 9 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

9.1 Il progetto di piano di recupero è composto da quanto previsto dall' art.76 del Regolamento Edilizio;

9.2 Il progetto di piano di recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il recuperante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

9.3 Per tutta la durata della convenzione il recuperante si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 2 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

## **ART. 10 - SPESE**

10.1 Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti ed indipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del recuperante.

## **ART. 11 - TRASCRIZIONE**

11.1 Il recuperante autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

## **ART. 12 – CLAUSOLA ARBITRALE**

12.1 La risoluzione delle controversie, che dovessero sorgere dall'interpretazione, adempimento od inadempimento ed, in genere, dall'applicazione della presente convenzione, fatta salva la giurisdizione amministrativa, sarà devoluta alla giurisdizione del Tribunale di Siena.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

Il Recuperante

per il Comune

\_\_\_\_\_