

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

REPUBBLICA ITALIANA

DATA E LUOGO STIPULA

Il giorno del mese di dell'anno duemila-ventidue

In Montepulciano, nel mio studio in

ROGANTE

innanzi a me dottor Matilde Ricci, notaio in Montepulciano, con studio in n., iscritto nel ruolo del Collegio notarile dei distretti riuniti di Siena e Montepulciano

COMPARSA

sono presenti:

- LAMMARDO Giuseppe, nata a Firenze (FI) il 19 Gennaio 1972, residente in Frosinone (Fr), Via Valle Fioretta n. 270, codice fiscale. LMMGPP72A19D612U, e nel seguito del presente atto denominato semplicemente «recuperante»;

- Arch. Ottaviani Anna Maria, nata a Chianciano Terme (SI) il 20 aprile 1962, domiciliata per la carica in Chianciano Terme presso la sede municipale in Via Solferino n. 3, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata pro tempore del Comune Di Chianciano Terme, e come tale legale rappresen-

tante del:

COMUNE DI CHIANCIANO TERME, con sede in Chianciano Terme
, alla Via Solferino n. 3, codice fiscale PARTITA IVA
00232210526 nominata con Decreto Sindacale n. 43 del
30.06.2015, in virtù dei poteri a lei spettanti ai sensi
degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, a
quanto infra autorizzata giusta Delibera del Consiglio
Comunale n. 14 in data 5 aprile 2016.

Detti comparenti della cui identità personale io notaio
sono certo.

PREMESSO

A) che il signor LAMMARDO Giuseppe dichiara di essere
proprietario, di quanto segue in Comune di Chianciano
Terme (SI), Via della Chiana snc, e più precisamente:

* Immobile con circostante resede di proprietà esclusiva
della superficie catastale di metri quadrati 1.660 (mil-
leseicentosessanta), e composto da:

a) fabbricato principale al piano terra , con annessi ad
uso di rimessa e cantina;

Il tutto tra coperto e scoperto confinante con:

Strada della Chiana, Strada Vicinale, Pellegrini Alido,
salvo se altri;

Il tutto risulta censito nel Catasto di detto Comune come
segue:

Catasto dei Fabbricati

Foglio 3 particella 838 senza subalterno

Strada della Chiana snc, piano S1 e T, categoria A/3, classe 4, vani 4, superficie catastale totale mq. 47, totale escluse aree scoperte mq. 54, R.C. Euro 299,55

B) che quanto sopra descritto è pervenuto al signor LAM-MARDO Giuseppe in virtù del seguente titolo:

- atto di vendita a rogito notaio Matilde Ricci di Montepulciano in data 15 ottobre 2020 repertorio numero 124, registrato a Montepulciano il 23 ottobre 2020 al numero 2433 modello unico;

C) che è intenzione del sopracitato "recuperante" procedere alla presentazione di un Piano di Recupero avente come oggetto la demolizione dell'attuale immobile con relativa ricostruzione dello stesso nel sito posto in Strada della Chiana;

D) che l'area di cui alla convenzione ha una superficie catastalmente individuata in metri quadrati 1.660 (milleseicentosessanta) ed è classificata, nel Piano Operativo Comunale, UTOE come zona E2, normata dall'art. 40 delle N.T.A.;

E) 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, ed insieme ad esso le Norme Tecniche contenenti l'art. 16 "Misure di Salvaguardia";

F) che sul comparto non gravano vincoli di natura: idro-

geologica, 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;

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

H) che il progetto del Piano di Recupero, redatto dallo STUDIO ING DAMIANO ROCCHI sito in Via XXVIII Settembre n. 13, 53042 Chianciano Terme (SI), è costituito da tavole ed allegati come di seguito specificati:

- TAV. 1 Domanda piano di recupero
- TAV. 2 Inquadramento Immobile
- TAV. 3 Relazione Piano di Recupero
- TAV. 4 Relazione Geologica
- TAV. 5 Documentazione fotografica
- TAV. 6 Norme Tecniche al Piano di Recupero
- TAV. 7 Planimetria Generale e Piante Stato Attuale
- TAV. 8 Prospetti e Sezioni Stato Attuale
- TAV. 9 Planimetria Generale e Piante Stato Modificato
- TAV. 10 Prospetti Stato Modificato

- TAV. 11 Planimetria Generale e Piante Sato Sovrapposto
- TAV. 12 Prospetti Sato Sovrapposto
- TAV. 13 Rendering
- TAV. 14 Tabella Calcoli di Progetto Stato Attuale e Modificato
- TAV. 15 Impianti di rete Stato Attuale
- TAV. 16 Impianti di rete Sato Modificato
- TAV. 17 Schema di Convenzione
- TAV 18 Fattibilità Geologica Cartografia
- TAV. 19 Fattibilità Geologica Relazione
- TAV. 20 Modulo Geologico 5
- TAV. 21 Concessione Edilizia in Sanatoria
- TAV. 22 Delega/Incarico Lammardo Rocchi
- TAV. 23 Sovrapposizione Mappa Catastale
- TAV. 24 Modulo Geologico 6

VISTI

A) La domanda di autorizzazione al Piano di Recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 5173 del 30.03.2021 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. Pos. 654/12.;

B) La deliberazione del Consiglio Comunale n. in data, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva adottato il Piano di Recupero;

C) L'attestazione del Segretario Comunale in data

..... di avvenuti pubblicazione e deposito del piano di recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

D) Ricordato che ai sensi della L.R. n. 65/2014 qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto e pertanto il piano in oggetto risulta approvato dalla pubblicazione sul BURT n. del

Tutto ciò premesso

e da formare parte integrante e sostanziale al presente atto si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 - DEFINIZIONI

1.1 Le parti, in proprio e come sopra rappresentata, 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: Lammardo Giuseppe;
- Convenzione: la presente convenzione;
- Piano di Recupero: Piano Particolareggiato di iniziativa privata ai sensi della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 adottato con delibera del Consiglio Co-

comunale n. del e approvato con
avviso BURT 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 favore del Comune di Chianciano Terme che, come sopra rappresentato, accetta, a realizzare gli 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 del relativo avviso sul BURT, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

4.2 La presente convenzione ha la durata di 10 (dieci) anni che decorrono dalla data di approvazione definitiva del Piano di Recupero.

4.3 L'esecuzione del Piano di Recupero dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni decorrenti dalla conseguita efficacia; 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 le superfici della singola unità residenziali, qualora articolata in più vani, dovrà essere costituita da almeno un vano abitabile di superficie utile non inferiore a 16 (sedici) metri quadrati (maggiorati

a 20 (venti) metri quadrati se comprensiva di angolo cottura) e da una camera doppia di superficie non inferiore a 14 (quattordici) metri quadrati;

3. ad assicurare la riqualificazione strutturale ed energetica del tessuto edilizio, nel rispetto della normativa vigente e delle seguenti prescrizioni; la nuova unità immobiliare dovrà garantire minimo il requisito di Classe "B" ai sensi del D.lgs 192/05 e del D.lgs 311/06 e successive modifiche e integrazioni 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. ad eseguire le opere relative agli allacciamenti ai pubblici servizi quali:

- rete idrica;
- rete elettrica;
- rete telefonica;
- deposito gpl e qualora si presentasse l'opportunità anche la rete del metano;
- smaltimento reflui nel rispetto delle normative vigenti.

Tali allacciamenti saranno realizzati direttamente dal

Recuperante in ossequio alle vigenti normative e dovranno venire completati prima dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'edificio;

6. a predisporre i progetti relativi al fabbricato, entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, dotati di completezza tecnica, giuridica ed amministrativa finalizzata alla formazione dell'atto abilitativo;

7. 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;

8. a realizzare l'intervento previsto nel Piano di Recupero entro 3 (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;

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 primaria il cui importo sarà determinato al momento della presentazione dell'atto abilitativo sulla base degli importi vigenti al momento della presentazione dello stes-

so;

10. 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;

11. 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;

12. 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, modificazioni planovolumetriche 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 COSTRUTTIVE

8.1 L'edificio oggetto del Piano di Recupero dovrà posse-

dere le caratteristiche costruttive e tipologiche corrispondenti :

- alle Norme di attuazione del Piano adottato con deliberazione consigliare di cui in premessa e definitivamente approvato;

- alle Norme di PRG vigente;

- alle Norme di Salvaguardia Art. 16 NTA del piano Strutturale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.74 del 9.12.2013;

- alle Norme Tecniche del Piano Operativo adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 10 dicembre 2015, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 2 marzo 2017 attualmente non ancora efficace;

- 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 (due) 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 e dipendenti, 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.

Il presente atto

- del quale io notaio ho dato lettura alle parti costituite, omessa la lettura di quanto allegato per espressa dispensa avutane dalle parti medesime,

- scritto da persona di mia fiducia e da me notaio consta di fogli

per

pagine e quanto fin qui della presente.

SOTTOSCRITTO ALLE ORE